

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA
UNIDAD AZCAPOTZALCO
DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES
DEPARTAMENTO DE SOCIOLOGÍA
ÁREA DE SOCIOLOGÍA URBANA**

**ANTECEDENTES DE LA VIVIENDA EN MÉXICO Y
VIVIENDA COMPARTIDA EN LA ZMCM
(Un estudio de Caso)**

Proyecto terminal que para obtener el título de Lic. en Sociología Urbana presenta:

Miriam Edith Aguilar Morga

Asesora: Dra. Judith Villavicencio Blanco

México D.F., septiembre de 1995.

SINODALES

Mtra. Ana Maria DuránContreras
Mtra. María Teresa Esquivel Hernández.

In memoriam a mi madre
la gran Señora Edith Morgia Ayala
en donde quiera que esté.

A Diego, causante de mi felicidad,
dueño de mi vida y fuente de mi inspiración.

A la pequeña Cristty,
al gran Celso, y
a la querida familia Aguilar Téllez.

A mi gran asesora, la Dra. Judith Villavicencio Blanco,
por su virtuosa inteligencia para conducir
mis precarias ideas.

Introducción

Capítulo I.

Problemática de la Vivienda en México

- A. Lineamientos y objetivos de la Política de Vivienda
- B. Creación de los primeros organismos de Vivienda
- C. La Vivienda durante la década de 1960 a 1970
- D. De 1970 a 1980.
- E. Periodo de 1980 a 1990.

- 1. Lineamientos y Objetivos de la Política de Vivienda en el periodo 1980-1990.*
- 2. Estrategia de Vivienda y Lineamientos en el periodo.*
- 3. Resultados de la Política Habitacional en el sexenio (1982 - 1988)*

Capítulo II

Actualización de la Problemática de la Vivienda en México.

- A. La acción del Estado en Vivienda durante 1990 - 1992.

- 1.- Propuestas Institucionales.*

- i) Acuerdo de Coordinación para el Fomento y la Desregulación de la Vivienda.*
- ii) Convenio de Concertación en Apoyo al Programa de Materiales de Construcción para la Vivienda.*
- iii) El Convenio de Concertación para Agilizar los Trámites de Producción y Titulación de la Vivienda.*

- B. Gestiones Gubernamentales en Vivienda durante 1993 - 1994.
- C. 1994.

Capítulo III

La Vivienda Compartida.

A. Usuarios de la Vivienda Compartida.

- 1. Comportamiento Demográfico.*
- 2. Escolaridad de los Padres que Comparten su Vivienda.*
- 3. Ocupación de los Padres de Familia que Comparten.*

B. Uso de los recintos en la Vivienda Compartida.

- 1. Características Físico-Espaciales de los recintos.*

C. Tipo de Vivienda predominante.

- 1. Tenencia del Predio.*

D. Servicios con que cuentan las Viviendas.

- 1. Servicios Públicos.*

E. Proceso de Compartir la Vivienda.

- 1. Ventajas.*
- 2. Desventajas.*

F. Relaciones Internas.

G. Aspiraciones que tienen las familias de adquirir una Vivienda Propia.

Conclusiones.

Bibliografía.

Anexo Metodológico I.

Objetivos Generales.

Objetivos Específicos.

Hipótesis.

Anexo Metodológico II.

Zonas de Estudio

A. El Espacio Físico.

1. Localización geográfica actual.

B. Extensión Territorial.

C. Organización Política.

1. Gobierno.

2. Financiamiento Municipal.

D. Demografía.

1. Población.

Marco Conceptual relacionado con la Vivienda.

A. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

B. Programa Nacional de Vivienda (1990 - 1994).

Glosario.

Introducción

A lo largo de los siglos, la vivienda ha sido el satisfactor básico de toda sociedad y condicionante mínimo de bienestar para la necesaria protección del medio ambiente. La necesidad de contar con una casa habitación, trasciende la dimensión material y se convierte en demanda social fundamental. Sin embargo, en México, existe un déficit habitacional estimado en 6.1 millones de viviendas (Sedue 1990-1994, Programa Nacional de Vivienda).

Ante esta situación, la población recurre a varios mecanismos para obtener una vivienda. En los sectores de menores ingresos económicos se observan actores y procedimientos diversos según sus necesidades y posibilidades de adquisición, entre los que predominan: la vivienda de interés social, la vivienda propia de autoconstrucción, la vivienda de alquiler popular, y la vivienda compartida. (Villavicencio, 1993.)

Este trabajo terminal se compone de tres capítulos: en el primer capítulo, se presenta el surgimiento de los primeros organismos habitacionales y sus políticas, antecedentes de la acción habitacional en el país, las necesidades de vivienda de la población y los principales problemas prevalecientes en la materia.

Se pretende analizar cuáles han sido las políticas oficiales en materia de vivienda, desde los años posteriores a la Revolución Mexicana, hasta finales de la década de los ochenta, para darnos una idea que nos permita explicar por qué el déficit habitacional hasta 1990, a pesar de que han existido planes en la materia desde hace tanto tiempo.

En el segundo capítulo, se presenta el desarrollo de los organismos de vivienda a partir de 1990 y su participación en la dotación de vivienda hasta nuestros días (1994). Se pretende ofrecer una visión actualizada de la problemática de la vivienda, prestando especial atención en las acciones del Estado en la materia, lo que tiene que ver con las propuestas

gubernamentales, acuerdos de fomento y desregulación de vivienda, convenios de concertación entre programas encaminados a la construcción de espacios habitacionales y los referentes a regularizar su situación jurídica. Se trata de conocer las políticas de vivienda implementadas por el gobierno federal en la actualidad, para saber cuales han sido sus deficiencias que no han permitido abatir el déficit de vivienda de la actualidad.

Finalmente, en el tercer capítulo, una vez analizados las políticas de vivienda en México, se presenta el fenómeno de la vivienda compartida como una salida viable de una proporción los demandantes de vivienda, que han tenido que recurrir a soluciones propias para resolver su problema de residencia, al no poseer los medios económicos para transformarse en propietarios.

El fenómeno de la vivienda compartida es muy interesante pero poco estudiado, del cual existe un conocimiento limitado. Aquí se ofrecen los resultados de una investigación efectuada en la ZMCM --tomando en cuenta, que por lo limitado de los recursos con que se contaron, solamente se estudiaron los estratos sociales económicamente bajos y medios--, y se ponen a consideración de aquellos que buscan soluciones habitacionales adecuadas, factibles, de ponerse en marcha. Se pretende observar si ésta es una solución a la que recurre un gran porcentaje de la población, principalmente, de escasos recursos económicos y con características peculiares dadas sus condiciones de poseer una vivienda.

Esta última forma de acceder a la vivienda permite a una familia o más utilizar toda o parte de una casa habitación que pertenece a otro (propietario o inquilino), aprovechando los espacios y recintos libres; el tiempo en que se comparte la vivienda es indefinido y varia según las necesidades y condiciones, sin que medie entre ellos un trato de tipo comercial, beneficiándose por lo general a la familia "arimada".

Este fenómeno parece ser típico de las colonias populares consolidadas, en donde los "arimados" son gente muy joven (recién casados) o viejos, que por lo regular son familiares cercanos de los dueños de la vivienda, entre los cuales existe un lazo de solidaridad marcado, sobre todo en aspectos económicos, ya que por lo general, pasan por

una crisis económica, que no les permite obtener una vivienda propia . Es decir, los "arrimados" prefieren compartir, para obtener así un ahorro, sobre todo en alimentación, servicios públicos o gastos de diferente índole.

El objetivo general de la presente investigación gira en torno al conocimiento y análisis de La Vivienda Compartida: a) tipo de población e identidades socioeconómicas; b) examinar los espacios habitables de la vivienda compartida (superficie, número de cuartos, material de construcción, entre otros), así como de sus ocupantes, en sectores de ingresos medios y bajos de la población de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Se busca analizar particularmente las características de las vivienda compartida e identificar las aspiraciones de las familias respecto a la adquisición de una vivienda propia: esto dentro del marco de los principales lineamientos de las políticas de vivienda en México.

Se tratará de demostrar , que si bien las políticas en materia de vivienda han sido múltiples y variadas, han resultado insuficientes para la población de México y en especial para aquellos pertenecientes al Área Metropolitana de la Ciudad de México, lo que ha provocado que las familias recurran a otros medios para satisfacer su necesidad de residencia, como es el caso del fenómeno de la vivienda compartida, preocupación central de esta investigación.

Capítulo I.

Antecedentes de la Vivienda en México

A. Lineamientos y objetivos de la Política de Vivienda

En México la política de Vivienda ha tenido el propósito de orientar los esfuerzos gubernamentales a la satisfacción de las necesidades habitacionales, principalmente de los sectores de menores recursos económicos. De esta manera ha buscado que la oferta habitacional creciera al ritmo de las necesidades de vivienda y en la medida en que se rebasara este objetivo se podría atender el déficit acumulado, lo cual sólo se ha cumplido en una mínima parte, comparado con la relación que existe entre el crecimiento de la población y el rezago habitacional que aqueja a nuestro país, en diferentes décadas.

La política gubernamental implementada para reducir el déficit habitacional, ha constituido un componente fundamental de las políticas de bienestar social. Según un estudio realizado por Rafael Catalán Valdés¹ *, titulado *Las Nuevas Políticas de Vivienda*, la participación del Estado en la dotación de vivienda, corresponde a un 20% del total de viviendas existentes en el Área Metropolitana de la Ciudad de México (AMCM) y un 60 % corresponde a viviendas autoconstruidas; es decir, la vivienda por lo regular se edifica en un terreno irregular, la mayoría de las veces, con el aporte y trabajo de los miembros de la familia, o bien contratando mano de obra.

La vivienda realizada con participación estatal -señala el mismo estudio- representa a penas una quinta parte del parque habitacional del AMCM, por lo que la población ha tenido que recurrir a otras opciones para adquirir una vivienda, entre ellas la vivienda de alquiler y la vivienda compartida como se mencionó anteriormente en la introducción.

¹ Actualmente se desempeña como asesor de la dirección general del Infonavit.

Las políticas implementadas por organismos del Estado para beneficiar a diferentes grupos de la población de bajos ingresos han sido variadas, sin embargo se pueden agrupar en tres periodos básicamente: el primero, abarca desde la creación de los primeros organismos de vivienda en los años setenta, donde el Estado tuvo un papel de productor de vivienda. Un segundo periodo que abarca la década posterior donde se advierte una transición en el papel que venía jugando el Estado (de productor a financiero). El tercero, que se ubica desde 1990 a la fecha se caracteriza por la participación de un Estado eminentemente financiero que ha dejado de construir casas habitación.

Así mientras en 1979 la inversión canalizada por el Estado a la vivienda de interés social representó el 0.97% del PIB, en 1987 alcanzó el 1.68% del mismo (Coulomb, 1990); Todos estos procedimientos permitieron que, entre 1983 y 1987 se ejecutaran en el D.F. un total de 123,800 acciones de vivienda de interés social (Sedue 1989).

Este conjunto de respuestas a las demandas de vivienda las desarrolló el Estado a través de numerosos organismos oficiales que han venido actuando en la ZMCM desde tiempo atrás. Cada uno con objetivos particulares y reglas de operación específicas, por lo que a continuación se presenta un recuento de los principales organismos de vivienda desde sus inicios.

B. Creación de los primeros organismos de Vivienda.

En el país, hasta "antes de 1963 los esfuerzos del gobierno en materia de vivienda se canalizaban hacia proyectos aislados, promovidos por una multiplicidad de organismos en beneficio de determinados usuarios no muy representativos de la población necesitada de Vivienda."(Connolly, Priscilla, 1977)

El Gobierno Federal inicia sus acciones en materia de vivienda en 1925, con el Programa de Crédito para Empleados Federales que operó la Dirección de Pensiones Civiles, en 1934 se creó el Instituto Mexicano del Seguro Social que realizó programas habitacionales para sus

derechohabientes de vivienda. Asimismo, la disposición del artículo 123 (En el que hace referencia a la cuestión de Vivienda, obligando a los patrones a proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a sus trabajadores) dio lugar, en no pocos casos, a la generación de vivienda para los trabajadores del Estado básicamente en la modalidad de arrendamiento.

En 1947 el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., fundado en 1933, desarrolló con mayor intensidad diversos programas habitacionales destinados a sectores medios y bajos de la población. Para ello, se creó dentro del mismo Banco el Fondo de Casas Baratas, el cual en 1949 se sustituyó por el Fondo de las Habitaciones Populares.

Para 1954 se crea el Instituto Nacional de Vivienda, cuyo objeto consistió en promover diferentes acciones habitacionales y efectuar investigaciones tendientes a precisar, por primera vez y en forma global, los principales programas del país en la materia.

En 1955 se creó la Dirección de Pensiones Militares que formó parte de las prestaciones de servicios asistenciales a los empleados de las Fuerzas armadas con el desarrollo de conjuntos habitacionales y el otorgamiento de créditos hipotecarios. Con el mismo fin, en 1958 Petróleos Mexicanos inició programas de vivienda para sus trabajadores.

C. La Vivienda durante la década de 1960 - 1970

A principios de la década de los años sesenta se modificó la ley General de Instituciones de Crédito y Organismos Auxiliares. Dichas reformas se realizaron básicamente para el otorgamiento de préstamos hipotecarios para la vivienda de interés social, mediante la adquisición de bonos hipotecarios con cobertura en préstamos de igual naturaleza, para lo cual las instituciones destinaron hasta el 30% de sus recursos a estas operaciones.

Las necesidades de vivienda fueron cobrando dinamismo prácticamente al ritmo del crecimiento del proceso de urbanización del país, íntimamente ligado al de su

industrialización. Mientras esto acontecía los esfuerzos oficiales por generar vivienda eran aún modestos y aislados.

En abril de 1963, la creación del Fondo de Operación y Descuento Bancario a la vivienda (FOVI) y del Fondo de Garantía y apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA), así como el establecimiento del "Programa Financiero de Vivienda del Gobierno Federal", permitieron a partir de 1965 aumentar considerablemente la producción habitacional: de 1965 a 1970 el FOVI como parte del programa financiero de vivienda, otorgó fondos que hicieron posible la construcción de casi 75 000 viviendas (FOVI-Banco de México, 1993).

El Programa Financiero de Vivienda incorporó, de manera efectiva, a los programas habitacionales de interés social buena parte de los recursos del ahorro nacional captados por la Banca, dando permanencia a una fuente de recursos que a la fecha representa más de la tercera parte de la inversión total de los programas oficiales. (Seduc, 1990 - 1994)

Los dos organismos de seguridad social, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) y en menor grado el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) fueron los que lograron una mayor continuidad en sus programas habitacionales, financiando aproximadamente el 50 por ciento de toda la vivienda atribuida al sector público en esta década (1960 -1970).

Es evidente que estos programas no llegaron a resolver el problema habitacional debido a la insolvencia de la mayoría de la población que no pudo acceder a los mecanismos de crédito existentes. Al mismo tiempo, la reducida cantidad de vivienda construida, no pudo satisfacer la demanda del mercado. Menos del 2% de la población nacional en 1964 ocupaba una vivienda promovida por el sector público, lo que indicó claramente, al menos hasta ese periodo, la ineficiencia por parte del Estado en incidir en la producción de vivienda para los que menos tienen durante las primeras décadas del crecimiento industrial en México. (Connolly, Priscilla, 1977)

Si bien la problemática de vivienda en general se agrava, para los sectores populares la situación se vuelve cada vez mas crítica. Los trabajadores asalariados se han visto envueltos

en un proceso de pauperización creciente que les dificulta solucionar su problema de casa habitación, presentando un deterioro importante y alto nivel de hacinamiento e insalubridad.

En 1960, existían 6 409 096 viviendas en todo el país, de las cuales 3 568 629 contaban con un sólo cuarto (es decir, el 55.6% del total de las viviendas existentes) y 1 562 931 tenían dos cuartos que corresponden al 24.38% de las viviendas. Para 1970, existían 8 286 369 Viviendas; 3 326 520 contaban con un sólo cuarto (40.14%) y aquellas con dos cuartos sumaban 2 395 916 viviendas (28.91%). (INEGI, VIII y IX Censos Generales de Población). Ver Cuadro No. 1

Cuadro No. 1

Número de Viviendas y Ocupantes según el número de cuartos en México.

No. de Cuartos	1960*	1960*	1970	1970
	Viviendas	Ocupantes	Viviendas	Ocupantes
Total	6 409 096	34 923 129	8 286 369	48 225 238
1 cuarto	3 568 629	17 881 655	3 326 520	17 992 273
2 cuartos	1 562 931	8 805 934	2 395 916	14 163 860
3 cuartos	590 634	3 535 478	1 144 121	7 030 128
4 cuartos	298 720	1 806 840	657 559	4 056 824
5 cuartos	143 647	885 889	312 069	1 957 767
6 cuartos	81 717	523 560	144 896	1 123 420
7 cuartos	162 818	1 403 773	104 246	677 498
8 cuartos			56 350	383 788
9 cuartos y más			114 796	839 730

Fuente: INEGI, VIII y IX Censos Generales de Población.

** El Censo de 1960 consideró sólo hasta 7 cuartos y más.*

Cuadro No. 2 Promedio de Ocupantes por número de Cuartos, 1990 en el Distrito Federal

No. de Cuartos	Viviendas	Total de Cuartos	Ocupantes	Promedio de ocupantes por cuarto
Total	1 782 549	7 045 053	8 138 227	1.2
1 cuarto	115 573	115 573	446 721	3.9
2 cuartos	294 879	589 758	1 198 281	2.0
3 cuartos	391 297	1 173 891	1 683 293	1.4
4 cuartos	375 471	1 501 884	1 676 827	1.1
5 cuartos	280 976	1 419 880	1 332 055	0.9
6 cuartos	150 466	902 796	778 201	0.9
7 cuartos	75 870	531 090	421 783	0.8
8 cuartos	44 972	359 776	265 707	0.7
9 cuartos y más	50 045	950 405	335 953	0.7

Fuente: INEGI. XI Censos Generales de Población. 1990 Perfil Sociodemográfico

** No se consideran los refugios ni 7 521 viviendas sin información de ocupantes ni 6 622 viviendas que no especificaron el núm. de cuarto.*

D. De 1970 a 1980

Al inicio de la década de los setenta se transformó el Instituto Nacional de la Vivienda en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad (INDECO). Adicionalmente, el Estado decidió enfrentar en forma masiva el problema habitacional de país, mediante la ampliación de la cobertura social. Para ello, creó instituciones que pudieran, de manera

permanente y creciente, atender a cada sector de la población en los términos de su especificidad.

Así se constituyeron los grandes fondos de los trabajadores: Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) el 24 de abril de 1972, Fondo de la vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE) y Fondo de la Vivienda Militar (FOVIMI), organismos descentralizados del Estado, que se encargan no sólo de otorgar créditos para la adquisición de vivienda, sino también de la gestión de los programas, de la compra de tierras y del pre-financiamiento de las obras de urbanización y construcción (Sedue, 1990-1994).

Los fondos estaban constituidos por un impuesto del 5% sobre el monto de los salarios de los trabajadores o empleados, pagaderos por los patrones. El organismo principal, el INFONAVIT de conformación tripartita (Estado, patrones y trabajadores), capta y aplica las aportaciones del sector privado y los otros FOVISSSTE y FOVIMI las del sector gubernamental (burócratas y fuerzas armadas respectivamente).

La creación del INFONAVIT en 1972 implicó la modificación del Artículo 123 en el que se estipulaba el aprovisionamiento de la vivienda de los trabajadores directamente por parte de los patrones. Con la contribución del 5% al Fondo de la vivienda, el sector patronal queda liberado de cualquier otra obligación legal respecto de la vivienda; de hecho, el sector patronal participó activamente en la concepción y estructuración del INFONAVIT.

En términos del volumen de vivienda construida, la creación de los Fondos de Vivienda ha implicado que el número de viviendas financiadas por el Estado en el período 1971 a 1975, a nivel nacional, casi se haya duplicado con respecto al del lustro anterior. Durante los primeros tres años de su operación, el INFONAVIT y los otros dos Fondos generaron una construcción anual nacional de aproximadamente 26,250 viviendas, al 36.4% de las cuales se localiza en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Esto significó una aportación del 6.3% a la producción total de viviendas en esta ciudad entre 1971 y 1975.

De acuerdo con los datos respecto a la distribución de los créditos asignados, un 74% de esta vivienda beneficia a trabajadores con ingresos menores a 2 veces el salario mínimo, lo

que permitió una ampliación de la demanda solvente para la adquisición en propiedad de una vivienda construida de acuerdo a las normas oficiales de habitabilidad. El resto de la población beneficiada, correspondiente a la cuarta parte de los créditos asignados, pertenece a los mismos estratos salariales que tienen acceso a la adquisición de una vivienda de "interés Social" promovida bajo el "Programa Financiero"

Al principio de la década de los '70, se observó un aumento en el número de vivienda financiada por otros organismos del sector público, sobre todo del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. (BANOBRAS) -anteriormente el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas-, que promovió 13,603 viviendas en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México entre 1971 y 1975, el 23% de su esfuerzo habitacional total desde 1941. (Connolly, Priscilla. 1977)

El efecto general de las intervenciones del Estado en la producción de vivienda no fue el de aumentar la construcción de "moradas dignas" para los sectores mayoritarios que nunca habían tenido acceso a ellas. Más bien planteaban que las crecientes inversiones en la construcción de vivienda, canalizadas por el sector público, vinieran a sustituir un cajón habitacional anteriormente financiado por el sector privado.

Y, a pesar de que la tasa de crecimiento de la oferta de la vivienda (3.9) fue mayor que el crecimiento poblacional (2.4) en el período 1970-1980, el déficit del parque habitacional siguió teniendo gran magnitud. Este último era de 3.2 millones de viviendas en 1970 y de 4.7 millones el déficit en 1980.

E. Período de 1980 a 1990

Al inicio de la década de los ochenta desapareció el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la vivienda popular (INDECO), institución que hasta ese entonces se encargaba de atender la vivienda popular, para dar paso, con su patrimonio a la constitución

de Fonhapo y de los Institutos Estatales de Vivienda, instrumentos fundamentales para la descentralización de la actividad habitacional del país.

En abril de 1982 se crea FONHAPO como el fideicomiso del Fondo de Habitaciones Populares y en mayo del mismo año queda constituido con la finalidad de desarrollar programas habitacionales para atender prioritariamente la necesidad de vivienda de la población no asalariada que percibiera ingresos mensuales inferiores a 2.5 veces de el salario mínimo. El 23 de enero de 1985 se modifica el contrato constitutivo para denominarlo Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO). Este Organismo abrió la oportunidad de atender de manera más efectiva a la población no asalariada de bajos ingresos mediante el apoyo a promover la autogestión de casas habitacionales y el financiamiento a los programas de vivienda progresiva y de lotes con servicios (FONHAPO, 1991). La implementación de estos mecanismos tenía como objetivo atenuar las consecuencias negativas de la problemática de la vivienda, sin embargo, los recursos estatales destinados a apoyar la solución del problema de la vivienda fueron rebasados por el dinamismo del crecimiento de las necesidades de este sector.

En el año de 1981 se inicia la campaña política de Miguel de la Madrid a la presidencia de la República, en la cual se hace hincapié en la urgencia de atender las necesidades básicas de la población, siendo la vivienda una necesidad impostergable.

El cambio de poderes en diciembre de 1982 tuvo como fondo la aguda crisis por la que atravesaba el país. Así, la crisis económica en la década de los ochenta acentuó la dificultad para satisfacer la creciente demanda de vivienda. Sus efectos se manifestaron, por el deterioro de los términos de intercambio, por la drástica caída de los precios del petróleo y por el pago del servicio de la deuda, factores que generaron gran presión sobre la economía en general. El proceso inflacionario alcanzó niveles sin precedentes, llegando a su máximo histórico en 1987, lo que fue acompañado por una situación de inestabilidad cambiaria y altas tasas de interés bancario. La mayor parte de las actividades económicas se estancaron

y entraron en recesión, provocándose una reducción significativa de los salarios reales, los cuales disminuyeron en casi un 50%.

La pérdida del poder adquisitivo de la población dificultó las posibilidades de acceder a los cada vez mas caros créditos para una casa, así como a las acciones de vivienda progresiva destinadas a los grupos con menos recursos.

Los organismos públicos de vivienda se vieron afectados por una creciente descapitalización debido a sus políticas de recuperación de los créditos, al disminuir significativamente el valor real de los pagos nominales por la inflación. Baste mencionar, a manera de ejemplo, que para recuperar un préstamo antes del periodo inflacionario de 1987, se necesitaría pagar el 4% de interés anual, sin embargo debido al efecto negativo de la inflación, para recuperar el mismo monto se tendría que pagar un 157% de interés anual.

Esta situación se vio acompañada, naturalmente, por una disminución en la actividad de la industria de la construcción, lo que ocasionó la subutilización de la planta productiva y el cierre de empresas constructoras y de productoras de materiales de construcción, todo lo cual condujo a que se construyeran menos casas, aumentaran las rentas de las que ya existían, y se diera una fuerte especulación en el mercado inmobiliario.

La caída del Producto Interno Bruto (PIB) por primera vez en varias décadas, la inflación y las devaluaciones cambiarias llevaron a la entrante administración a proponer el Programa Inmediato de Reordenación Económica (PIRE) que tenía como objetivo estabilizar y reactivar la economía a corto plazo (De la Madrid, Miguel, 1982-1988), dada la dificultad de satisfacer diversas demandas sociales.

1. Lineamientos y Objetivos de la Política de vivienda en el periodo 1980-1990.

Del marco de desarrollo de la vivienda, y a partir de las políticas anteriores, se desprendieron los siguientes objetivos generales que se llevaron a cabo durante el periodo, y básicamente durante el régimen presidencial de Miguel de la Madrid Hurtado:

- Apoyar la superación de las carencias de vivienda urbana y rural a través de la acción directa pública en sus tres niveles de gobierno.
- Modificar las bases del proceso de desenvolvimiento de la vivienda supeditando su evolución económica al desarrollo social, así como orientando las acciones de los sectores público y social por medio de la acción popular concertada..

2. Estrategia de Vivienda y Lineamientos en el periodo

El Estado mexicano, pareció delinearse por cambios profundos en su política habitacional: buscando avanzar en el cumplimiento del precepto constitucional de que cada familia cuente con una vivienda digna y decorosa; convertir a la vivienda en un factor fundamental para el ordenamiento racional de los asentamientos humanos en el territorio nacional; y aprovechar el efecto multiplicador que tiene la vivienda en la actividad económica para reactivar el aparato productivo y promover el empleo. Los objetivos de crecimiento fueron anunciados como el avance de una mayor equidad, mediante el incremento de empleo, el aumento del poder adquisitivo de los salarios, la erradicación de la pobreza extrema, y en general de una mejor distribución del ingreso y de las oportunidades. Sin embargo, los periodos de crecimiento se verían seguidos por otros de estancamiento, impuestos por las crisis recurrentes propias de la inestabilidad. Los grupos más desprotegidos de la sociedad se beneficiarían poco de los periodos de recuperación, y como por lo general sucede, tendrían que soportar el mayor peso de los ajustes en épocas de crisis para lo cual se buscó impulsar el aumento de las remuneración y de su poder adquisitivo y proteger el bienestar social mediante acciones directas e indirectas, de acuerdo con las siguientes líneas de política:

- aumentar el empleo y los salarios reales sobre las bases del incremento de la demanda de trabajo que sería propiciado por el crecimiento económico.
- mejorar y ampliar la educación, fortaleciendo la capacitación y productividad para promover el aumento de las remuneraciones reales;

- consolidar una política tributaria que propiciara una mejor distribución de los ingresos del trabajo, -que tendría como eje fundamental una marcada orientación social;
- impulsar una política de subsidios más selectiva y transparente, fortaleciendo a los grupos más necesitados eliminando a quien no los necesita.
- y apoyar una participación amplia y decidida del movimiento obrero y de los campesinos en la concertación de la política económica y social junto con los demás sectores productivos con el gobierno.

En el ámbito del bienestar social, se dio un reconocimiento al rezago para disponer de una vivienda digna y adecuada.

Con base en los objetivos anteriores se planteó la estrategia para dar respuesta al problema de vivienda mediante las siguientes acciones:

- Fortalecer y reordenar la capacidad productiva de la industria de la construcción; apoyar la autoconstrucción y la ayuda mutua comunitaria para la vivienda popular y para la construcción de la infraestructura de servicios.
- Reconocer, apoyar y legitimar las agrupaciones que promuevan la autoconstrucción de vivienda; así como impulsar la conformación de asociaciones y agrupaciones comunitarias para la producción de vivienda.
- Replantear los sistemas de financiamiento para ampliar la cobertura hacia sectores de bajos recursos, preferentemente a grupos organizados, logrando una mayor recuperación.
- Participar en los mercados inmobiliarios y de la tierra para vivienda con el fin de controlarlos y evitar la especulación.
- Se puso en marcha la descentralización de las actividades productivas, así como de las acciones de vivienda considerando los cinco espacios regionales: Norte, Sureste, Costa Central del Pacífico, Costa Central del Golfo y Región central, dando prioridad a las 59 ciudades definidas en el Sistema Urbano Nacional y a poblados rurales.
- Estructurar las acciones de vivienda como un proceso ordenador de los centros de población, contribuyendo al arraigo y mejoría de la población rural en su medio, elevando

la calidad de los procesos de producción de la vivienda y promoviendo los sistemas y tecnologías constructivas adecuadas social y regionalmente.

- Impulsar los programas de producción y mejoramiento de vivienda mediante la articulación de las acciones del gobierno en sus tres niveles y con las de los sectores social y privado.

- Establecer los acuerdos entre los sectores público, privado y social para implementar la normatividad jurídica y aplicación de los medios y recursos disponibles con el fin de gestionar las acciones del sector vivienda (Sedue, 1987).

En diciembre de 1982, con base en las reformas a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, se creó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, confiriendo, entre otras responsabilidades, la de formular y conducir la Política Nacional de Vivienda.

3. Resultados de la Política Habitacional en el sexenio (1982-1988).

En el sexenio 1982-1988, la población total del país aumento de 74.6 a 82.7 millones de habitantes, lo que significó un crecimiento del 10.8% en el periodo. El total de viviendas existentes en ese sexenio, creció de 13.6 a 16.4 millones, sin embargo, este crecimiento no fue suficiente para cubrir el déficit acumulado. En 1983 se tenía un déficit de vivienda de 5.1 millones, el cual llegaría a 6 millones en 1988, teniendo un incremento del 18.0%.

El déficit de vivienda pareció entonces deberse entre otras cosas a la imposibilidad de sector de la construcción para cubrir la demanda.

En 1983 la oferta cubrió el 66.8 por ciento del total de la demanda de vivienda, y para 1988 se alcanzó a cubrir el 76.1 por ciento, sin embargo, en relación al déficit (5.1 millones de vivienda en 1983 y 6 millones en 1988), sólo se cubrió el 8.0 por ciento y el 7.6 por ciento respectivamente (Sedue, 1987).

En el sexenio comprendido de 1982-1988, a pesar de que la participación del Estado era todavía de productor de vivienda (el total de acciones de vivienda terminadas en ese

periodo fueron 1 149 401), el porcentaje del déficit que representa las acciones del sector público aumentaron pasando, del 2.7% en 1982 al 4.6% en 1988 según cifras oficiales.

creció con respecto a periodos pasados, se realizaron en 1983, 138,329 acciones y 276,529 en 1988, el total de acciones terminadas en este lapso fueron 1 492,401. En cuanto a las necesidades globales de vivienda, su participación aumentó al pasar del 22.5% al inicio y al final del periodo. El porcentaje del déficit que representan las acciones del sector público también aumentó pasando del 2.7% en 1983 al 4.6% en 1988. (Ídem).

En Febrero de 1983 se elevó a rango constitucional el derecho a la vivienda en donde el gobierno de la República se compromete a "afrontar con responsabilidad y decisión las necesidades de vivienda de los mexicanos" (Plan Nacional de Vivienda 1994) y en diciembre del mismo año se expidió la Ley Federal de Vivienda que reglamenta el artículo 4o. Constitucional. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer el Sistema Nacional de Vivienda y los instrumentos para conducir y regular el desarrollo y la promoción de las actividades que en la materia lleva a cabo la Administración Pública Federal, su coordinación con los gobiernos estatales y municipales y la concertación con las organizaciones de los sectores social y privado. (Programa Nacional de Vivienda 1990-1994)

En ese período, se amplió gradualmente el encaje legal que el Sistema Bancario, entonces público, destinaba a la edificación de vivienda, pasando del 3% en 1983 al 6% en 1986; los organismos de vivienda diseñaron nuevos esquemas de recuperación crediticia; se definieron estímulos fiscales para fomentar la construcción de vivienda en arrendamiento; y para 1987 el FONHAPO adecuó sus reglas de operación, dado que la forma de recuperación de sus créditos se vio afectada por el desplome inflacionario que se dio en el país, que provocó la poca recuperación de sus créditos. En 1988 se creó el Fondo Nacional para la Vivienda Rural (FONAVIR).

Adicionalmente en la década, se implementó el Programa de Abaratamiento de Insumos para la Vivienda con el que los productores y distribuidores ofrecen precios preferenciales;

se implantó en el Distrito Federal la difusión del Sistema de Transparencia de Precios de Materiales para la Construcción; se suscribió el Convenio de Concertación con el Notario Público Nacional para reducir gastos y honorarios notariales por escrituración; se instalaron 15 oficinas Únicas Municipales de Trámites para vivienda en apoyo a la simplificación administrativa y se autorizó a la Banca Múltiple emitir Bonos Bancarios para Vivienda a fin de financiar a la casa habitación de tipo medio y de interés social con recursos provenientes del mercado de dinero. En tanto la inversión pública en vivienda representó, el 0.97 por ciento del Producto Interno Bruto y llegó al 1.64 en 1988, lo que significó una ampliación en la atención de la demanda este satisfactor.

Capítulo II

Actualización de la Problemática de Vivienda en México.

En el capítulo anterior se presentaron los orígenes y cambios en los institutos de vivienda en México resaltando los logros y deficiencias por estos, en el presente, se expondrá la evolución y participación de esos institutos a partir de 1990 y hasta 1994 a fin de concluir que si bien las políticas públicas en materia de vivienda (basado en informes de gobierno y propuestas oficialistas) han parecido tener una gran cobertura hacia el déficit habitacional del país ha resultado aún insuficiente.

A. La acción del Estado en vivienda durante 1990-1992

Para 1990 el déficit habitacional del país, se estimó en el orden de los 6.1 millones de viviendas que corresponde (casi en su totalidad) a viviendas consideradas como inadecuadas en función de su espacio, tipo de materiales con el que están edificadas en malas condiciones, situación que ocasionó que un gran porcentaje de la población, especialmente de escasos recursos económicos, recurrieran a otro tipo de soluciones para adquirir vivienda: se incrementó la proliferación de asentamientos irregulares, en donde construyeron vivienda por medio del sistema de autoconstrucción, así como la redensificación de las ya ocupadas como lo observaremos, en el siguiente capítulo.

Las características de las viviendas en estas condiciones se reflejan en los datos del censo de población y vivienda de 1990, los cuales reportan que aproximadamente el 10.0 por ciento de las familias vivían hacinadas al menos con otra familia en una misma vivienda, y del 30 al 40 por ciento contaban con un sólo cuarto, para realizar sus actividades cotidianas. De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda de 1990, mas del 23.0 % de las viviendas con un sólo cuarto, tenía piso de tierra; casi el 62 por ciento contaba con techo

y/o muros contruidos con materiales inapropiados; y más del 50.0 por ciento carecía de energía eléctrica.

Además, alrededor del 62.0 por ciento de esas casas habitación se habían modificado en condiciones estructurales deficientes con alto riesgo; más del 65.0% había sido construida con métodos no convencionales por sus propios usuarios y cerca del 33.0 por ciento se encontraba en situación jurídica irregular" (Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda, 1984-1990, SEDUE).

Estas viviendas se ubican principalmente en las periferias de la Ciudad de México y en el medio rural de nuestras grandes ciudades.

La mayor parte del déficit se conforma por viviendas que requieren de la introducción de servicios y que dado su deterioro necesitan de un mejoramiento sustancial, otra parte por viviendas que debido a su precaria o inadecuada construcción deben ser sustituidas totalmente y una importante proporción por viviendas en donde habitan familias hacinadas compartiendo y que requieren de una vivienda.

En el Distrito Federal, para 1990, el promedio de habitantes por vivienda fue de 4.6%, el porcentaje de viviendas con un sólo cuarto fue de 6.5% del total. A las de dos cuartos corresponde el 16.5% y a las de tres o más el 77%. El material más utilizado en los pisos de las viviendas es el cemento firme (56.7%), seguido de la madera, mosaico y otros recubrimientos (40.4%). La losa de concreto, tabique o ladrillo es el material predominante en los techos de las viviendas (80.6). En las paredes de las viviendas predominan el tabique, tabicón, blok o piedra (96.2%), mientras que el barro, bajareque y otros materiales ligeros muestran una marcada tendencia a desaparecer. En cuanto a los servicios públicos se observa un aumento considerable sobre todo en lo que corresponde al drenaje, mismo que pasa de 78.5% en 1970 a casi 94% en 1990. Asimismo, el suministro de energía eléctrica elevó su cobertura en 20 años, superando el 99%.

Desde un punto de vista cuantitativo, las nuevas necesidades de vivienda del país se derivan del elevado crecimiento demográfico y su deterioro, registrado en las décadas de los sesenta y setenta, el cual alcanzó tasas anuales significativas del orden del 3.3 por ciento.

Así, la gestión de la Subsecretaría de Vivienda, de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en 1990 pareció dar cobertura a programas destinados a la población de menores ingresos, a la modernización de los instrumentos financieros de los programas públicos de vivienda; contribuyendo a su vez con la política de descentralización, para transformar el patrón territorial de los asentamientos humanos, sin embargo esos propósitos han quedado en el aire.

1. Propuestas Institucionales.

"En 1990, los organismos públicos otorgaron 351 mil 626 créditos, con una inversión de 9.7 billones de pesos. Del total de créditos, el 64 por ciento se destinó a atender las necesidades por incremento demográfico y el 36 por ciento restante a mantener el inventario existente"

Para 1991, los organismos financieros en la materia, programaron una "inversión de aproximadamente 12.3 billones de pesos para realizar 360 mil 979 acciones de vivienda en beneficio de igual número de familias; Infonavit otorgó 67 mil créditos, el FOVISSSTE 25 mil 639, el FOVI 79 mil 134, la banca 45 mil, el BANOBRAS 10 mil, el FONHAPO 60 mil 130, el FOVIMI-ISSFAM 5 mil 675, PEMEX 5 mil 922, la CFE mil 638, el FIVIDESU 4 mil 70. De conformidad con lo programado, se concluyeron 76 mil 880 viviendas; 4 mil 585 viviendas progresivas; 3 mil 461 lotes y servicios; 4 mil 477 mejoramientos de vivienda; y otorgado 22 mil 649 créditos."

Así se pudo observar, que el organismo que destino mayor presupuesto para abatir el déficit habitacional fue el FOVI, seguido del INFONAVIT y la Banca Privada.

En apoyo a la política de descentralización y de conformidad con las prioridades territoriales establecidas en el Sistema Urbano Nacional, aproximadamente el 85 por ciento

de los recursos el gobierno los canalizó fuera de las tres grandes zonas metropolitanas (Cd. de México, Guadalajara y Monterrey), lo que permitió avanzar en la atención de demandas habitacionales en los centros urbanos de rápido crecimiento.

Para dotar y mejorar los servicios en las unidades habitacionales financiadas por el INFONAVIT, se celebraron convenios y acuerdos de coordinación institucional de acciones con SRA, DDF, CONASUPO, PROFECO, CFE, TELMEX, Y CONALEP y con las entidades federativas para promover el desarrollo y crecimiento equilibrado de las ciudades. El 19 de Octubre de 1992. Se puso en marcha el programa de Fomento y Desregulación de la Vivienda, dicho programa se basaba en la participación de Cámaras empresariales, compañías constructoras, asociaciones sociales, federaciones y colegios de notarios, ingenieros y arquitectos. Así como instituciones financieras y organizaciones sociales promotoras buscaron eliminar trámites excesivos y alcanzar la simplificación administrativa, fiscal y notarial en materia de Vivienda", para lo cual los diferentes sectores adquirieron compromisos en los convenios firmados, mismos que a continuación se resumen:

i) Acuerdo de Coordinación para el Fomento y la Desregulación de la Vivienda.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público se comprometió a apoyar los instrumentos de financiamiento para la Vivienda, en Coordinación con la Secretaría de Desarrollo Social, con el objetivo de canalizar mayores recursos públicos y del mercado de dinero y capitales hacia esa actividad.

También se promovieron créditos internos y externos para el mismo fin, así como la simplificación y la reducción de los gravámenes, derechos e impuestos.

La Secretaría de Desarrollo Social se comprometió a canalizar recursos para el Programa Nacional de Solidaridad para que se crearán reservas territoriales que, satisficieran las necesidades habitacionales de la población.

La Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (SECOFI) se comprometió a participar en la desregulación del proceso de producción de Vivienda. Los "organismos" se hallaron obligados a asignar créditos para la Vivienda (preferentemente a la población de escasos recursos), fortaleciendo y diversificando las fuentes de financiamiento, canalizando mayores recursos a inmuebles en arrendamiento, adquisición de vivienda usada y rural, autoconstrucción y mejoramiento de las casas-habitación.

En este acuerdo, las partes se comprometieron a evaluar cada seis meses los logros obtenidos en el cumplimiento de los compromisos logrados. Sin embargo, la falta de un sistema técnico llevó al fracaso de este acuerdo, la falta de difusión del programa y la casi nula preparación de la gente encargada del proyecto llevó a que la gente no se viera interesada en estas "soluciones" habitacionales.

II) Convenio de Concertación en Apoyo al Programa de Materiales de Construcción para la Vivienda.

Con este convenio, las partes pretendieron alcanzar los siguientes objetivos: establecer condiciones para hacer mas eficaz, la comercialización de materiales para construcción y autoconstrucción, dinamizando el mercado interno y asegurando un abasto creciente de insumos.

Promover el abaratamiento de la edificación, mediante la normalización de los materiales de construcción.

Garantizar la seguridad y economía en la construcción institucional y autoconstrucción, mediante el establecimiento de un sistema para la utilización de materiales y componentes que satisfagan las normas de calidad y diseño aprobadas.

Apoyar el establecimiento de centros de abasto de insumos y materiales de construcción, así como proporcionar asistencia técnica y capacitación en beneficio del auto constructor.

Los resultados en este convenio se vieron pronto limitados por la crisis financiera que venia arrastrando los sectores de la construcción.

III) El Convenio de Concertación para Agilizar los Trámites de Producción y Titulación de Vivienda.

En este convenio los organismos financieros se comprometieron a: simplificar los requisitos y procedimientos para el otorgamiento de créditos; establecer un sistema de concertación con el Notariado Mexicano y la Asociación Mexicana de Bancos, para definir y aplicar nuevas formas de integración de requisitos para la formalización y registro de las operaciones inmobiliarias; y, procurar la ampliación de su número de notarios.

La Asociación Mexicana de Bancos se comprometió a simplificar y reducir los requisitos y formatos para el otorgamiento de Créditos para la Vivienda de interés social y popular, e impulsar programas de financiamiento con tasas de interés favorables, además de reducir comisiones y penas convencionales.

La federación Nacional de Promotores industriales de Vivienda se comprometió a tramitar en forma ágil y oportuna los créditos para la adquisición de Vivienda, determinando los costos parciales y totales y promover la reducción de costos relativos y porcentajes, iguales o comisiones por concepto de ventas o traspasos.

La Asociación Nacional de Notariado Mexicano y los colegios de Notarios se comprometieron a establecer sistemas de trabajo uniforme y escrituras a nivel nacional; facilitar y agilizar las inscripciones en oficinas de catastro y registro público.

Sin embargo, a pesar de los buenos propósitos de parte de la Asociación Nacional de Notariado Mexicano y de los Colegios de Notarios por llevar a cabo una rápida simplificación administrativa en los trámites de producción y escrituración de viviendas, esto tenía un costo que la población en general y de escasos recursos económicos no podía solventar, llevando así al parecer a un fracaso del programa.

B. Gestiones Gubernamentales en Vivienda durante 1993-1994.

En agosto de 1993, se hizo pública de la creación del programa "Pie de Casa" dentro del Programa Nacional de Solidaridad, que gestionaría ante promotores privados, créditos blandos para la construcción de vivienda.

En Septiembre del mismo año, la SEDESOL dio a conocer que por medio del programa de Autoconstrucción Crédito a la Palabra- se pretendía beneficiar a 30 mil familias de escasos recursos con créditos para pies de Casa y el mejoramiento de 150 mil viviendas a nivel nacional.

La Secretaría de Desarrollo Social, anunció un proyecto de modernización para Fonhapo, que contempla la descentralización del organismo y mayor financiamiento.

En el mismo año, organismos como el Infonavit y el FOVISSSTE, dejan de ser constructores para solamente actuar como financiadores, para tener una mayor recuperación de sus créditos al igual que los bancos y con las mismas condiciones de crédito .

En 1993, el entonces director general del Infonavit, Juan José de Olloqui, anunció que esa dependencia se convertiría en un organismo netamente financiero y promotor de la construcción de vivienda - banca de segundo piso- y dejaría de lado la edificación de casas, de la cual sería responsable la iniciativa privada. De esta forma, el instituto sólo aportará recursos financieros, luego de que el consejo de administración aprobara la expedición de las nuevas reglas para el otorgamiento de créditos, en sustitución de los anteriores.

Estas nuevas reglas definen de manera clara y precisa los requisitos conforme a los cuales otorgarán de forma objetiva los créditos a los trabajadores, así como las condiciones y características de los mismos. Para el otorgamiento de créditos el nuevo Infonavit se basa en un sistema de puntuación que toma sólo en cuenta los siguientes cinco puntos relativos al trabajador:

- a) la capacidad de pago, es decir el salario del trabajador,
- b) la edad del trabajador,

- c) el saldo de la subcuenta de vivienda del SAR,
- d) el número de bimestres de aportaciones a su favor efectuadas por el patrón en favor del trabajador y
- e) el número de dependientes económicos que tenga el trabajador.

Así, con esta puntuación el propio trabajador podrá determinar por sí mismo la puntuación para calificar en la obtención de un crédito; si la calificación del trabajador es igual o superior a la mínima establecida por el consejo de administración del instituto, éste podrá solicitar su crédito, el cual le será otorgado de inmediato, previa verificación de que alcanza dicha puntuación.

Cabe destacar que la puntuación mínima requerida para hacerse acreedor de un crédito del instituto, se publica bimestralmente en el Diario Oficial de la Federación y en dos periódicos de circulación nacional. El trabajador conocerá el momento en que tiene acceso al crédito, asegurando con ello la objetividad en su otorgamiento. El crédito lo podrá aplicar en la vivienda de su elección, sea ésta nueva o usada, y ya sea que forme parte o no de un conjunto habitacional, financiado por el Infonavit, presentando la siguiente documentación.

- a) Último estado de cuenta emitido por la institución de crédito respectiva que contenga el saldo y la subcuenta de vivienda individual del sistema de ahorro.
- b) Tarjeta de afiliación expedida por el Instituto Mexicano del Seguro Social que determine a los dependientes económicos del trabajador.
- c) Copia del último recibo de sueldo o, en su caso, constancia expedida por el patrón,
- d) Copia certificada del acta de nacimiento del trabajador, y
- e) Documentación que acredite el domicilio del trabajador. (Diario Oficial de la Federación, Octubre 20 de 1992)

Así la política habitacional del gobierno parecía basarse en términos estrictamente de rentabilidad, lo que impedía a la población de escasos recursos económicos tener acceso a una vivienda propia. Esto llevó consigo al alquiler de cuartos de azotea y vecindades, la redensificación de las viviendas ya existentes en las periferias de la Zona metropolitana de

la Ciudad de México, una redensificación de las viviendas ya existentes que se expresa en vivienda compartida que es el problema que aborda este trabajo.

C. 1994

En este año, se dieron anuncios importantes sobre las modificaciones y preceptos institucionales a fin de contribuir a la disminución del déficit habitacional.

Para enero de 1994, la subsecretaría de Vivienda y Bienes e Inmuebles de la SEDESOL, anunció que con el fin de fortalecer el financiamiento de vivienda para familias de bajos ingresos, se establecerá un "mercado secundario de hipotecas bancarias", que permitiría la mayor canalización de recursos fiscales a la construcción de casas habitación y "El Programa Nacional de Fomento y Desregulación de la vivienda", con una partida presupuestal de los 3 mil millones de nuevos pesos para la edificación de 3509 casas; estos se canalizaron por medio del Programa Nacional de Solidaridad y mediante el programa de Desarrollo de Cien Ciudades, manteniéndose el fomento a la constitución de reservas territoriales municipales. (La Jornada, 10-I--94). Sin embargo, por otro lado el líder del Movimiento Urbano Popular, Javier Hidalgo Ponce, anunció que se registraron alrededor de 7 mil 200 desalojos violentos de inquilinos y que en este año la gente recurra aún más a la construcción de viviendas mediante créditos y ya no empresas promotoras. (El Universal, 27-I-94)

Para el mes de febrero, igual que en el mes anterior se presentaron propuestas oficiales, así como demandas sociales, entre las que se encuentran las siguientes y que muestran claramente las repercusiones que ha tenido el INFONAVIT con sus reformas del 23-X-92: La CTM, expresó que 60% de los cinco millones de trabajadores cetemistas en el país no poseen vivienda propia, porque el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores "perdió ya su sentido social, al modificar su reglamento y limitar a los

trabajadores de menores ingresos a tal beneficio". (Excélsior, 12-II-94). Y por el lado de las propuestas oficiales, se anunció: un presupuesto de 3 mil millones de nuevos pesos, en apoyo a la construcción de vivienda de interés social y habitación popular, para los trabajadores que perciben hasta tres salarios mínimos; El FOVISSSTE, recibió un aumento en su presupuesto, de 1377 mil de nuevos pesos más con respecto a 1993.

Se presentaron acciones aisladas en municipios conurbados en la ciudad de México en donde se ordenó la creación del primer banco de Materiales en la Zona Oriente, con la finalidad de que los colonos de escasos recursos pudieran construir sus casas al menor costo posible.

En el Distrito Federal, en respuesta a la demanda de vivienda, se desincorporó en este mismo año más de dos mil metros cuadrados de predios ociosos para la construcción de casas habitación que beneficiaron a familias integrantes de 58 organizaciones civiles.

En el mes de marzo de 1994, el entonces jefe del DDF Manuel Aguilera Gómez, anunció facilidades administrativas y subsidios fiscales de hasta un 50%, para resolver el déficit habitacional y contribuir al abaratamiento de los costos de la vivienda popular, así como para impulsar su construcción en beneficio de los sectores sociales con menos recursos económicos, además dio a conocer que mediante el Programa de Vivienda para el Distrito Federal, se construirían mas de 45,000 viviendas. (El Universal, 23-III-94)

En tanto, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda del Banco de México, canalizó 3 mil millones de nuevos pesos, en 45 mil créditos individuales para financiar la adquisición de vivienda nueva y usada destinada a la población de menores ingresos económicos; este, operaría bajo un nuevo esquema de criterios uniformes, para originar y cobrar créditos, y valorar las viviendas, lo que permitirían un mejor control de las operaciones.

El 25 de abril de 1994, el entonces director de Infonavit, Francisco Ruiz Massieu, durante su informe de labores al frente del organismo, dio a conocer que el Infonavit alcanzó en 1993 las metas más altas de su historia, y puntualizó que, por ejemplo, los créditos

otorgados ese año representaron 44% más del promedio entregado en el cuatrienio anterior, y el 81% más que el último año del pasado gobierno (76-82) , sin embargo reconoció un gran porcentaje de la población quedo fuera de la dotación de créditos, por tener ingresos menores a tres salarios mínimos. (La Jornada, 26-04-94)

Durante el mes de mayo, el FOVISSSTE, anunció que de acuerdo a su nueva reglamentación para el otorgamiento de financiamientos, tendrían prioridad aquellos empleados con percepciones de entre 1.5 y dos salarios mínimos.(Excélsior, 10-V-94)

La dirección general del Fondo para la Vivienda del Banco de México, informó el 15 de mayo de 1994 que dos bancos extranjeros especializados en créditos a la vivienda se instalarían en México para realizar operaciones con financiamiento a plazos hasta de 30 años. (El Universal, 16-V-94)

Durante los primeros cinco meses del año el FOVISSSTE ejerció un total de 30,000 acciones de casas-habitación para beneficio de servidores públicos. Respecto a los créditos para el mejoramiento y ampliación de viviendas, erogó un total de 12,174 millones de nuevos pesos. El organismo estimó superar las 36 mil construcciones de vivienda para 1994 y se propuso entregar 8 mil créditos para la reparación y ampliación.

Hasta el 8 de Mayo de 1994 se habían construido poco mas de 25 mil casas-habitación mediante la actualización normativa y operacional, de acuerdo con los cambios que marcó la ley de vivienda y bancaria reglamentadas por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, sin embargo, la fracción obrera en la Cámara de Diputados, pugnó por que se revisarían los programas de asignación por parte del Infonavit, cuyo sistema denominado de puntos, en su opinión, impide el acceso a créditos a casi cinco millones de trabajadores sujetos al salario mínimo, pues señala que a pesar de la fuerte demanda de habitantes, en los últimos años los sindicatos obreros miembros de esa central no han recibido una sola casa (idem).

Por su parte, el DDF en junio de 1994, informó que para atender las demandas de vivienda y superar los rezagos, la administración capitalina emprendió un programa para la

edificación de 40,000 casas-habitación, mismas que debería estar concluidas en los próximos siete meses. En la construcción intervinieron: el Infonavit con 2 702 casas; Fideicomiso Casa propia (Ficapro), con 3,000; instituciones privadas, con 11,000; y CFE, PEMEX y Fovimi-Isfam, con 700. (El Universal, 08-VI-94).

A partir de las acciones arriba citadas, se puede concluir parcialmente, que la política habitacional del gobierno pareció basarse en intereses de rentabilidad, y de oportunismo ante las múltiples demandas de viviendas, que no se vieron rebasadas por las ofertas propuestas por instituciones tripartitas, ni tampoco por el Gobierno Federal.

Ejemplo de ello, lo fue también el descontento por parte del Sindicato Mexicano de Telefonistas (SMT), que por medio de su dirigente Francisco Hernández Juárez, manifestó el 8 de junio de 1994 que mas de 50 mil trabajadores de ese gremio podrían abandonar el Infonavit ante los escasos beneficios que han recibido en materia de vivienda durante 22 años. Indicó que con los recursos que se aportan anualmente al Infonavit podrían solucionar sus problemas a través de un organismo propio en un plazo de 6 años. (Reforma, 09-VI-94)

Esto se sigue ejemplificando en los demás meses, que a continuación se muestran

Investigadores de la facultad de arquitectura y Arte de la UNAM, destacaron que existía un rezago acumulado en materia de vivienda de 530 mil viviendas en municipios conurbados del Estado de México.- (Excélsior, 08-VI-94)

En el mes de julio, la dirección del Infonavit, informó que ese organismo contaría con recursos adicionales para cumplir adecuadamente con los planes de vivienda, e indicó sobre la creación de un programa "piloto de fiscalización regional" para la autoconstrucción de 200 viviendas en tres municipios del estado de Colima y Morelos entre otros, con recursos por un millón 70 mil nuevos pesos.

Por su parte el FOVISSSTE, entregó 200 escrituras a igual numero de propietarios del Conjunto Habitacional Ejército de Oriente con lo cual dio seguridad jurídica a los derechohabientes de vivienda quienes vieron así consolidada su aspiración de poseer una vivienda digna para el mayor beneficio de sus familias. (Excélsior, 21-VII-94)

Por otro lado, organizaciones de trabajadores, encabezadas por Abelardo Carrillo Zavala, secretario de Previsión Social y Vivienda de la Confederación de Trabajadores de México, informaron que lograron que el Infonavit bajara la puntuación en el otorgamiento de créditos, a fin de que se otorgaran a aquellos que perciban menos de tres salarios mínimos. Agregó que buscarían también otras opciones para incrementar los recursos financieros del instituto y ampliar su cobertura, de tal manera que sus ingresos no se conformen sólo con las cuotas obrero-patronales sino que aprovechen las ventajas del renovado sistema financiero.

En este mes, la iniciativa privada, por medio del grupo financiero Bancomer y el ISSSTE, firmaron un convenio que permitiría a los trabajadores del Estado obtener créditos, mediante un programa de financiamiento de hasta 90%, para la adquisición de vivienda de interés social (La Jornada, 21-VII-94). Sin embargo, los planes de financiamiento que la banca privada ofreció, mediante créditos hipotecarios, a los compradores de vivienda de interés social y popular, fue parcial e insuficiente ya que limitaba las posibilidades reales de la población para adquirir inmuebles y el alto costo de los préstamos propició el engrosamiento de la cartera vencida.

Durante 1994, el déficit habitacional se estimó en tres millones 567 mil viviendas a nivel nacional (Anexo estadístico del VI Informe de Gobierno y SEDESOL). Esto significó que al terminar el año hubo una vivienda por cada 4.6 habitantes, lo que refleja el bajo ritmo de construcción de viviendas populares.

Aunado a lo anterior, tampoco fueron suficientes los esfuerzos de las instituciones; como el Infonavit, que aumentó el 30% real de su inversión en el año. La participación del Infonavit en el otorgamiento de créditos se mantuvo a niveles muy inferiores a los de la banca durante los últimos tres años al grado de que aquel organismo hoy representa (finales de 1994) sólo 23% de los financiamientos contra un boyante 55% de la banca. (El Financiero, 26-XII-94)

La institución que llegó a ser la número uno en América Latina en la edificación masiva de casas para los trabajadores se había mantenido a la par de los bancos, incluso en 1990 igualaron su participación en el mercado de créditos hipotecarios. En las políticas crediticias para vivienda 1990 marca un parteaguas, pues se revierte la preponderancia que mantenían los créditos de instituciones oficiales, como Infonavit, sobre los otorgados por la banca. (Véase cuadro de Acciones de Vivienda por tipo de organismo)

Cuadro No. 3**Acciones de vivienda por tipo de organismos. México 1983 - 1992**

Organismos Públicos	1983 - 1988	1989 - 1992	1983 - 1992 (%)
FOVI	125 098	119 916	9.32 %
BANCA	343 539	166 496	19.40 %
INFONAVIT	414 206	295 799	27.01 %
FOVISSSTE	94 859	127 780	8.47 %
FONHAPO	245 068	187 624	16.46 %
PEMEX	23 037	8 897	1.21 %
CFE	11 555	6 363	.68 %
ISSFAM	2 549	5098	.29 %
FICAPRO		4553	.17 %
FIVIDESU	11 916	106 790	4.51 %
BANOBRAS		15 277	.58 %
Prog. de reconstrucc.	66 165	3 703	2.65 %
Institutos Estatales	10 744	168 911	6.83 %
Otros*	48 656	13 103	16.22 %
Total	1 397 392	1 230 310	100 %

Fuente: Secretaría de Desarrollo Social, Cuarto Informe de Gobierno del Presidente CSG.

* Incluye: Programas SEDUE, FIDEACA, FIDFLAC e INCOBUSA.

Cuadro No. 4 Acciones de vivienda por tipo de organismos. D.F. 1983 - 1991

Organismos Públicos	1983 - 1988	1989 - 1991	1983-1991 (%)
FOVI/BANCA	2180	80 457	18.47%
INFONAVIT	41 675	73 344	25.71%
FOVISSSTE	21 435	13 389	7.78%
FONHAPO	12 550	7 809	4.55%
PEMEX	3 288	6 013	2.07%
CFE	2 187	425	.5%
FOVIMI/ISSFAM	3 567	6 487	2.24 %
FIVIDESU	11 916	99 805	24.97 %
RHP	58 920		13.17%
FASE II	9 565	3 167	2.84 %
Total	159 137	288 210	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de Estadísticas de Vivienda SEDUE, varios años, México.

Así, en 1992 los créditos bancarios representaban 68% del total contra 27.01% del Infonavit, y en el presente año la relación es 55 contra 23%.(El Financiero, 28-XII- 94)

Infonavit, parece estar transformándose en un intermediario entre la banca y el solicitante de crédito, en virtud de que la política gubernamental apunta a dar un mayor juego al libre mercado a contrapelo abandonar las políticas calificadas como "paternalistas" por los líderes empresariales.

Este organismo que llegó a ser uno de los más importantes en América Latina, perdió importancia en el otorgamiento de créditos para vivienda, al tiempo que la banca nacional ganó terreno aún cuando aplicó políticas crediticias al mercado internacional, mediante la

otorgación de créditos directos por plazos de hasta 30 años, anclados a intereses ineludibles, que deben ser pagados aún cuando la deuda fuera liquidada años antes del plazo convenido. Ello provocó que los más afectados fueran una vez más los sectores populares, quienes tuvieron que recurrir a soluciones inadecuadas, como son: cuartos de azotea, vivienda antigua deteriorada, alquiler y hacinamiento de la vivienda, en donde los usuarios pierden o ganan ventajas frente a familias que poseen una vivienda propia.

Esta última opción, la de la vivienda compartida presenta características peculiares de estudio, entre las cuales se encuentran: tipo de población que las habitan; características de relaciones entre las familias (propietaria de la vivienda y arrimada); condiciones materiales; y características de las viviendas

El estudio de los "arrimados", sugiere una situación interesante de analizar, sobre todo después de observar que la oferta de vivienda por parte de organismos gubernamentales -- sobre todo de Infonavit que parecía ser uno de los más importantes en su tipo en América Latina-- fue rebasada por la demanda . Sin duda, el problema habitacional sigue latente a pesar de los esfuerzos realizados para erradicar el déficit habitacional por diferentes mecanismos y fenómeno de estudio en sus diversas formas de afrontarlo, por lo cual continuaremos analizar un poco más de una de las alternativas a las que recurre la población "La Vivienda Compartida", solución poco o casi nada estudiada por investigadores urbanos o de cualquier otra índole.

Capítulo III.

La Vivienda Compartida

En los capítulos anteriores se presentaron los lineamientos en materia de política de vivienda en México, los cuales han sido rebasados por la demanda habitacional. Ante este panorama, trataremos de demostrar que la Vivienda Compartida surge como una alternativa para satisfacer la demanda habitacional en nuestro país; para ello, presentamos los resultados obtenidos de una muestra tomada de dos colonias periféricas de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

La muestra se levanto en la Cabecera del municipio de Tultitlán, estado de México y la Colonia las Ladrilleras del mismo municipio, durante el mes de abril de 1992. Ahí se encuestaron cuarenta familias - por cada zona - que compartían vivienda. Al seleccionar la muestra, se pretendió obtener información de colonias que cuentan con todos los servicios públicos así como de aquellas que se carecen de algunos o son muy deficientes.

Se buscó comparar los resultados de las dos zonas encuestadas, dado que muestran una marcada diferencia en cuanto a desarrollo urbano, para de ahí darnos una idea del fenómeno de la vivienda compartida en la Ciudad de México tanto en las zonas marginadas, así como en las totalmente urbanizadas. Trataremos de demostrar que la vivienda compartida se presenta de igual forma en los sectores (de recursos económicos) medios y bajos de la sociedad, y surge como una respuesta ante el déficit habitacional, y se desarrolla principalmente por medio de lazos familiares o afectivos.

Se pretendió conocer las características socioeconómicas de la población que comparte vivienda, así como de los recintos y servicios con que cuentan las viviendas. Nos resultó interesante conocer como se da el proceso de socialización entre los usuarios de las viviendas estudiadas, es decir, los propietarios y los "arrimados". -

La Vivienda es uno de los satisfactores básicos que requiere la población en la cual se desarrolla las principales funciones vitales como son: dormir, comer, descansar entre otras, que puede ser habitada por una sola familia o compartida, como lo observaremos a lo largo

de la investigación realizada en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, tomando como muestra, la cabecera municipal de Tultitlán, Edo de México y la Colonia Las Ladrilleras - llamada oficialmente y conocida localmente como los Hornos - del mismo municipio (Ver anexo metodológico).

La Vivienda Compartida, no es un fenómeno nuevo, ha representado una opción para un gran porcentaje de la población indiferentemente del estrato social en que se ubica o pertenece y no concierne sólo a la urbe, sino también a zonas rurales. Sin embargo, resulta interesante estudiar las características de las viviendas compartidas en algunos estratos sociales por separado.

Ha representado una salida viable para aquellas personas de escasos recursos económicos, e incluso parece ser solución para aquellos que tiene la posibilidad de acceder a una vivienda propia, cómoda y que sin embargo prefieren compartir la vivienda de otro. Casi siempre con un familiar, por los beneficios que ello representa y que son muy variados, según nos pudimos dar cuenta en la investigación, y que van desde el cuidado y manutención de los menores de edad, mientras los padres salen a trabajar, hasta el compartir los gastos por servicios y en general los relacionados con el hogar.

En el presente estudio, entenderemos como Vivienda Compartida aquella habitada por dos familias como mínimo, ya sean nucleares o extensas, las cuales compartirán toda o sólo una parte de la vivienda, considerando también el terreno, beneficiándose por lo general a la familia "Arrimada", sin que medie un trato de tipo comercial, pero si un acuerdo solidario.

Esta forma de acceder a una vivienda parece provocar la redensificación de las áreas ya ocupadas de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, de ahí el interés por explicar qué pasa en este tipo de alternativas y cuáles son sus características primordiales, por lo cual pro seguiremos a ir tipificando, desde los usuarios de la Vivienda Compartida, hasta las características en si mismas de la Vivienda, sin dejar de lado que quizás puede servir para la elaboración de políticas habitacionales.

A. Usuarios de la Vivienda Compartida

1. Comportamiento Demográfico

La distribución por sexo y edad constituye un factor demográfico determinante de la población de un país, ya que influye de manera directa en los diversos procesos sociales y económicos a los que se encuentra expuesta los habitantes.

Nuestro estudio, como mencionábamos anteriormente, se reduce a un municipio de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la cual está conformada de la siguiente manera:

Cuadro No. 5

Población total y composición por Sexo ZMCM y municipio de Tultitlán.

Población	ZMCM	Tultitlán
Total	15,047 685	246 464
Hombres	7. 293 878	121 678
Mujeres	7.753 807	124 786

Fuente: INEGI, Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Resultados definitivos, 1990

Cuadro No. 6 Población total y composición por Sexo. Cabecera Municipal de Tultitlán y las Ladrilleras.

Población	Cabecera de Tultitlán	Las Ladrilleras
Total	16,266	1, 116
Hombres	8,001	574
Mujeres	8.265	542

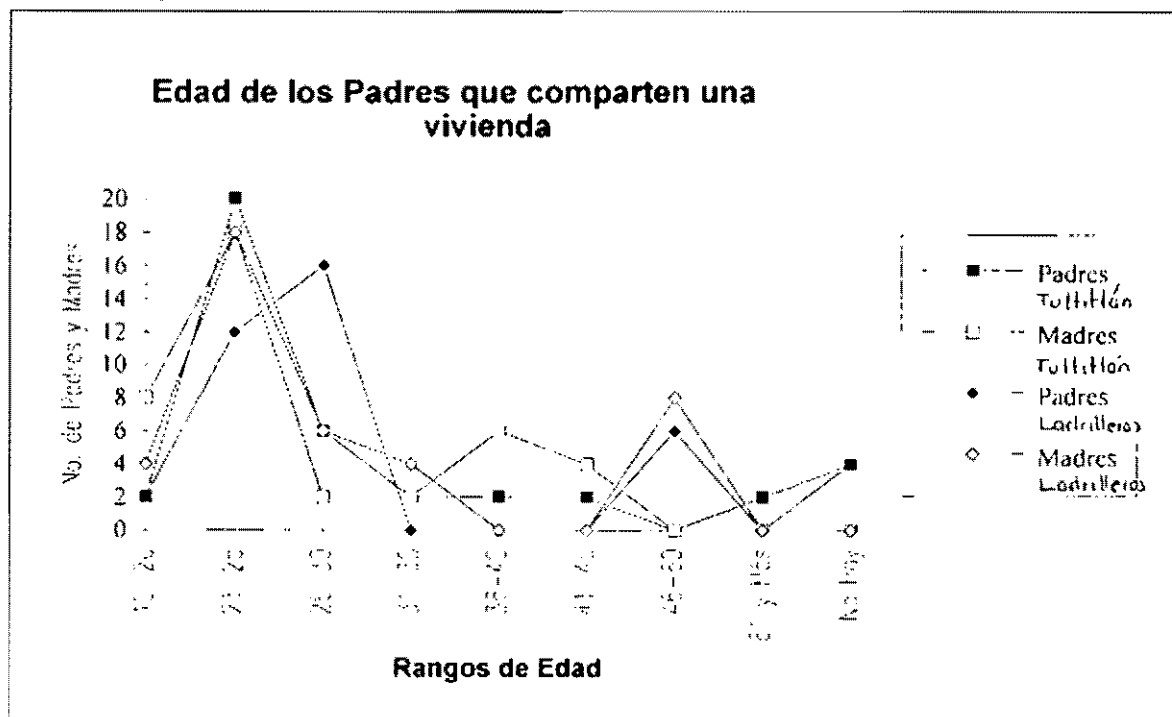
Fuente: INEGI, Estado de México, Resultados definitivos. Datos por localidad (Integración territorial), 1990.

En el cuadro No. 6 se muestra claramente una distribución similar entre la cantidad de hombres y mujeres existentes en ambas zonas de estudio. La cabecera municipal de Tultitlán cuenta con 8 001 hombres que representan el 49.18% del total de la población y 8 265 mujeres que corresponden al 50.81% restante. En Las Ladrilleras el 51.43% de la población, son hombres, que en términos absolutos es 574, mientras que las mujeres representan el 48.56%.

En el caso de la población que comparte una Vivienda, se observan características peculiares de acuerdo a la zona en la que se localice, es decir, sus rangos de edad varían si se ubican en lugares marginados o de un status social diferenciado o al menos fueron los resultados de la presente investigación.

Gráfica No. 1

Edad de los Padres que Comparten una Vivienda -Cabecera municipal de Tultitlán y las Ladrilleras



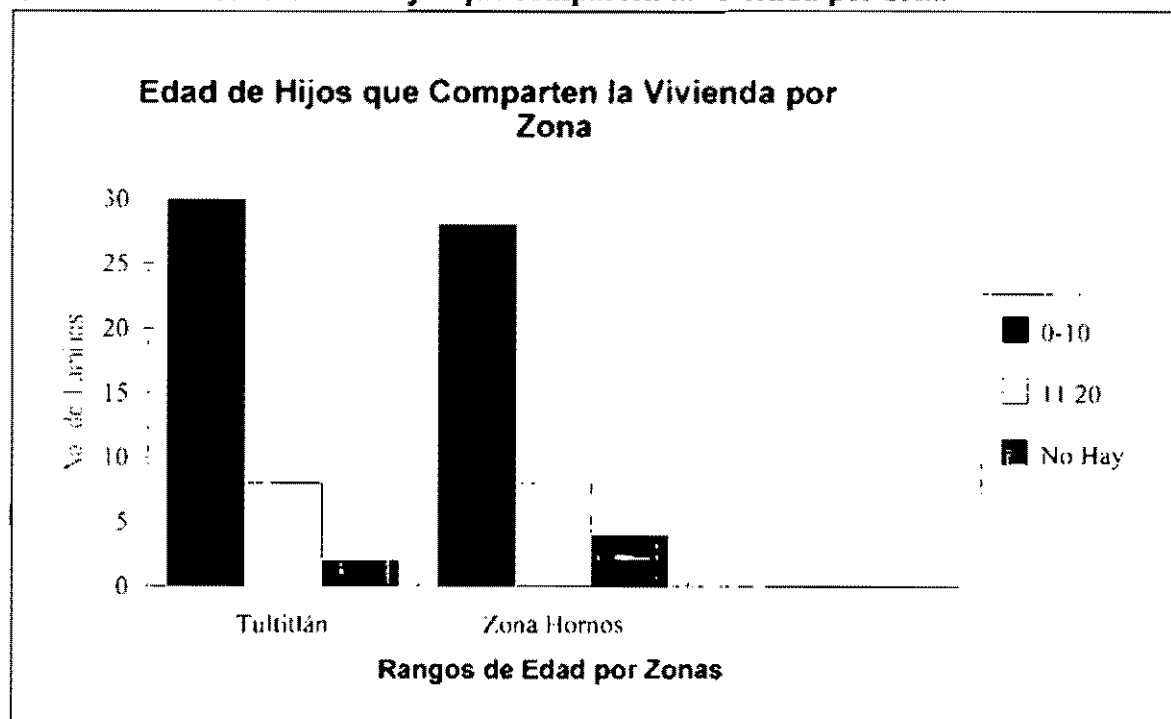
Fuente: Elaboración propia a partir de una muestra de 80 encuestas a familias que comparten una vivienda.

En la presente investigación se observó que por ejemplo en la cabecera del municipio de Tultitlán, una zona con ciertos privilegios y en donde su conformación está de la siguiente manera: los pobladores que compartían su vivienda (padres de familia) oscilaban entre los 21 y 25 años de edad, seguidos por los de 26 a 30 años, demostrando claramente que son jóvenes (menores de 30 años), ya que sólo un 20 por ciento del total de los padres de familia, encuestados en esta zona correspondía a mayores de 31 a 65 años de edad.

Por lo que concierne al rango de edad de las madres de familia, varia poco más que el de los padres, se concentran de 15 a 25 años con un 65 por ciento, continuado de 36 a 45 años, reflejando claramente que en esta zona las madres de familia son especialmente jóvenes.

En general los rangos de edad de esta muestra, indican que las familias que comparten son de reciente formación, conclusión que se reafirmara con la edad de los hijos de estas familias.

Gráfica No. 2 Edad de los Hijos que comparten la vivienda por zona



Fuente: Elaboración propia a partir de una muestra de 80 encuestas a familias que comparten una vivienda.

La mayoría de las familias que comparten una vivienda tienen hijos cuya edad se concentra entre recién nacidos y los 10 años de edad; el 70% de los hijos de las "familias arrimados" se encuentran en este rango de edad, seguido por los de 11 a 20 años, que representan el 20 %, mientras que un 10 % corresponde a familias que no tienen hijos, por ser de reciente formación.

En la Segunda Zona de estudio (Hornos ó las Ladrilleras) se observó, que al compararla con la primera, presentaba características diferentes. La edad de los padres se encontraba distribuida de la siguiente forma: el rango que mayor destacaba con un 40 % es de 26 a 30 años de edad, continuando de 21 a 25 años con 30 por ciento, de 46 a 60 años tenía un total del 15 por ciento y de 15 años sólo 5 por ciento. Pero en los rangos de 31 a 35, de 36 a 40 y de 41 a 45 años se observó una ausencia con esas edades y en un 10 por ciento de las familias no había padre de familia.

Así, se pudo constatar que, tanto había padres jóvenes como lo había "maduros", que tenían que vivir compartiendo la vivienda.

Los rangos de edad de las madres de familia, al igual que el de los padres, es muy variado, ya que 45 por ciento es representado por las madres que tienen de 21 a 25 años de edad, seguidas por las de 46 a 60 años con 20 por ciento, continuado de 26 a 30 años con 15 por ciento y con 10 por ciento aquellas que van de los 15 a 20 años y de 31 a 35 años .

Lo anterior nos indica que hay tanto madres jóvenes como, "no tan jóvenes", pero siempre, en las familias "arrimadas" existe una madre de familia, aunque no exista un padre.

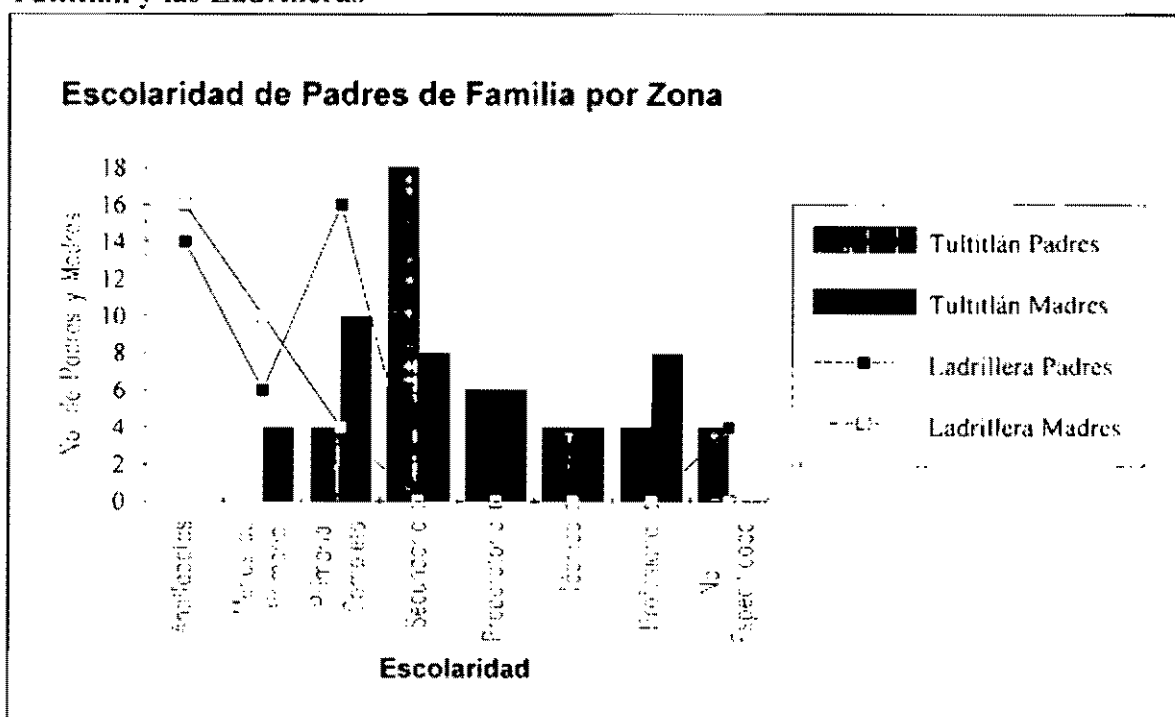
La edad de los hijos, en esta zona refleja que las familias que comparten, al igual que son de recién formación, hay familias consolidadas --Es decir, aquellas que tienen más de diez años de creadas--. Se destacaron con un 75 por ciento las familias que tienen niños recién nacidos a 10 años de edad y con 20 por ciento de 11 a 20 años de edad y sólo 5 por ciento corresponde de 21 a 30 años.

2. Escolaridad de los Padres que Comparten su Vivienda

La Escolaridad, es un indicador de vital importancia, para poder dar cuenta de los niveles de educación a que acceden ciertas clases populares de Zona conurbada de la Ciudad de México.

La información que se obtenga sobre el nivel de instrucción juega un papel fundamental en el análisis de la dinámica social y económica de la población, ya que nos permite evaluar, con mayor objetividad, si el acceder a un nivel académico alto (secundaria o preparatoria) influye en las aspiraciones de tener una vivienda propia o compartida.

Gráfica No. 3 Escolaridad de Padres de Familia que Comparten una Vivienda.
Tultitlán y las Ladrilleras



Fuente. Elaboración propia a partir de una muestra de 80 encuestas a familias que comparten una vivienda.

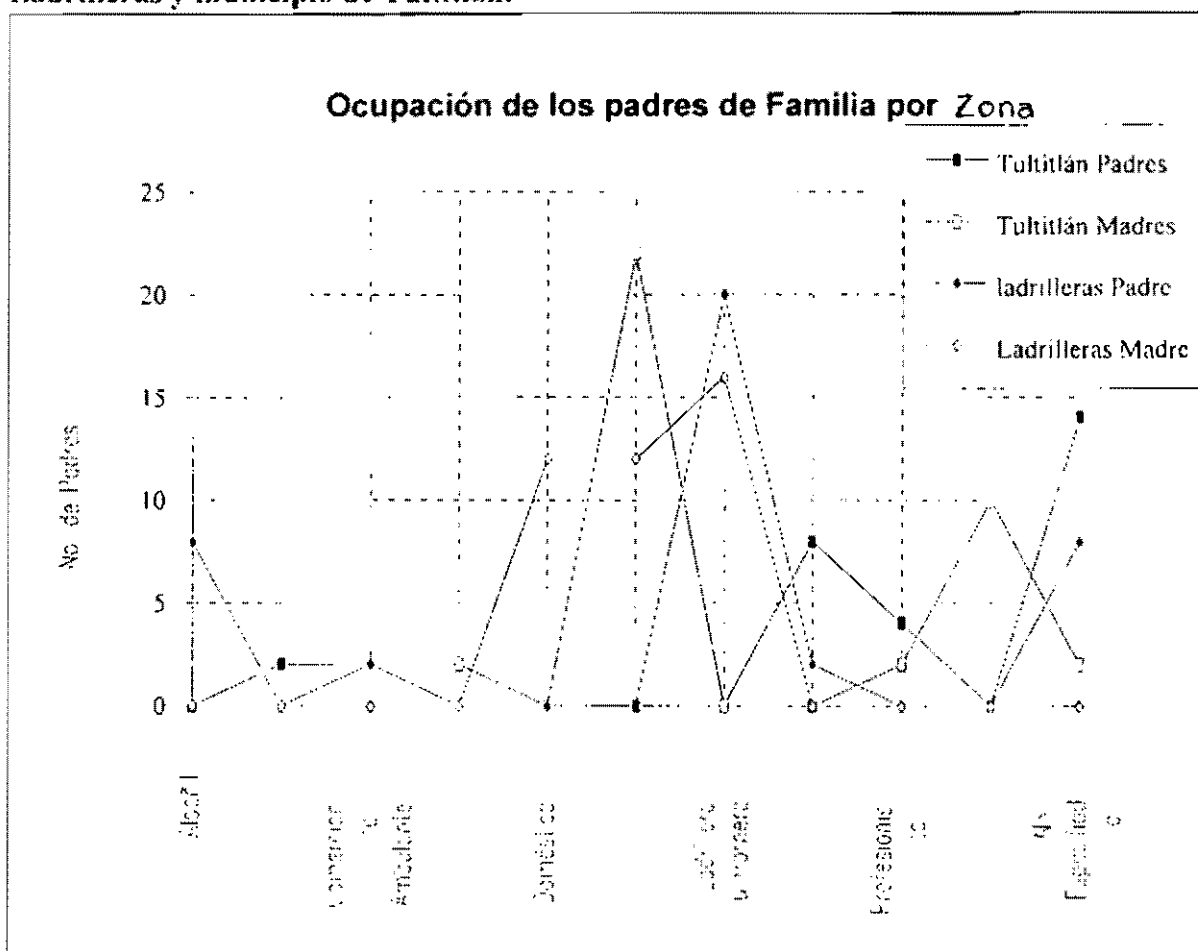
Los resultados obtenidos en nuestra muestra de estudio, presento las siguientes características:

Se encontró que en el municipio de Tultitlán los padres que compartían su vivienda, tenían un nivel de preparación que superaba con mucho el del analfabetismo, ya que cuentan en su mayoría con secundaria completa, seguido por los de preparatoria y de igual porcentaje en niveles como el técnico y profesional. Las madres, tienen un porcentaje similar en donde destacan con primaria completa y secundaria, pero al igual se observa un gran porcentaje de madres con escolaridad profesional.

En la Zona Hornos, el 75% de los padres de familias "arrimados" (14 madres y 16 padres de una muestra de 40 personas -una sola zona-) son analfabetas., y el mayor grado de preparación alcanzado es de apenas la primaria. Aquí no se encontró ninguno con preparación profesional.

Al comparar la situación de las dos muestras, observamos que en la primera el nivel de preparación supera con mucho al de la segunda. Es decir que el nivel de instrucción al que accedan los padres que comparten una vivienda, no es determinante para decidir su condición de "arrimado".

Gráfica No. 4 Ocupación de los Padres de Familia que Comparten una Vivienda. Las Ladrilleras y municipio de Tultitlán.



Fuente: Elaboración propia a partir de una muestra de 80 encuestas a familias que comparten una vivienda.

3. Ocupación de los Padres de Familia que Comparten su Vivienda

La información que se extrajo de la zona Hornos, permitió observar que el grado de desarrollo alcanzado por la misma, no es satisfactorio para tener un desarrollo similar al de la Cabecera municipal, es decir, el 50 por ciento de la población se ocupaba por la actividad de ladrillero u hornero, la cual no es una actividad bien remunerada, y mucho menos con un trabajo intelectual, utilizan su fuerza de trabajo como única herramienta, un 20 por ciento se ocupa en el ramo de la construcción (albañiles), por su escasa preparación intelectual, y

sólo el 5 por ciento son obreros (no calificados). Se observó que un 20 por ciento, no especificaba sus actividades, dado el nivel en que se encontraban.

Las mujeres en esta zona, permiten observar cambios significativos, en la actividad tradicional. Un 40 por ciento del total encuestadas, ayudaban a la misma actividad (hornero) al jefe de familia; existe una solidaridad en cuanto a su fuente de ingresos.

Un 30 por ciento corresponde a mujeres que se ocupan de domésticas en comunidades aledañas a la zona; pues explicaban que la situación económica que viven es muy deplorable, lo que provoca que tengan que recurrir a tal situación. El restante 30 por ciento corresponde a mujeres que se dedicaban atender el hogar, pero no por tradición, sino por el rango de edad en que se encontraban; explicaban que de ser más jóvenes, se ocuparían en una diferente actividad a la actual.

En el Municipio de Tultitlán, la inactividad en los padres de familia destaca con un 35 por ciento. De ellos, un 20 por ciento, corresponde a obreros, sólo un 10 por ciento sobresale de profesionista y el 5 por ciento se dedica a labrar la tierra.

En las madres, su actividad preponderante es el hogar, y el cuidado de los niños, ofrecen características tradicionalistas y hasta cierto punto conformistas. Un 25 por ciento de las madres se desempeñan como secretarias, dado su nivel educativo y un 5 por ciento se destacan por ser profesionistas.

B. Uso de los recintos en la Vivienda Compartida

1. Características Físico-Espaciales de los recintos.

Para satisfacer sus necesidades mínimas de bienestar, la población requiere de una vivienda que le proporcione, por un lado, la necesaria protección del medio ambiente y por otro lado, los servicios indispensables para alcanzar las condiciones de higiene y comodidad suficientes para el adecuado desarrollo familiar.

Una habitación única es vivienda si su usuario o usuarios realizan en ella las principales funciones vitales; dormir, comer y descansar entre otras. En las viviendas modernas suele haber cuartos para las distintas funciones, siendo esta, el conjunto de todas ellas.

Si una vivienda consta sólo de cocina-comedor y dormitorio, la vida de la familia se desarrolla en forma mucho más inadecuada que cuando se dispone para cada miembro de la familia y cada función de una pieza diferenciada; por lo cual se recurre a estudiar las características de las viviendas.

En la investigación de Campo, encontramos que en el municipio de Tultitlán, las viviendas compartidas cuentan por lo menos de 2 a 3 cuartos de dormir; cada uno con dimensiones de 2X2 metros cuadrados, en lo general y otros con un poco de más de espacio, pero no sobrepasan las medidas de 4 X 4 metros cuadrados. La familia principal cuenta de 1 a 2 cuartos para su uso exclusivo y uno para la familia arrimada.

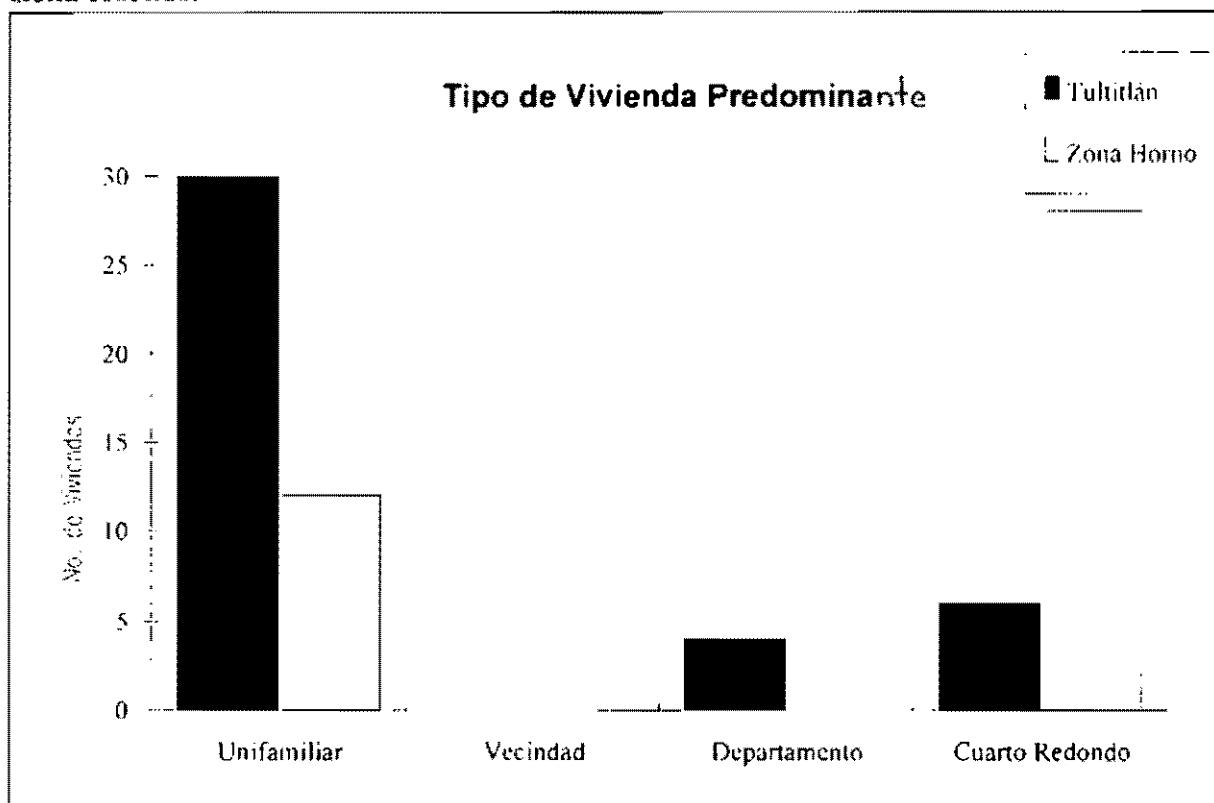
En la mayoría de las viviendas comparten el cuarto de baño y sala (este último con carácter restringido).

En la Zona hornos, un 70 por ciento, sólo cuentan con dos cuartos grandes (aproximadamente de 4 x 4 metros cuadrados), y un baño para ambas familias; su cuarto de dormir se conjunta con el lugar en que cocinan, por lo que el uso de espacio habitable se observa seriamente afectado, repercutiendo en sus actividades cotidianas.

El baño, se caracteriza por el sistema de letrina, usado en colonias donde el servicio de drenaje se observa restringido

C. Tipo de vivienda predominante

Gráfica No. 5 Tipo de Vivienda predominante en familias que Comparten. Tultitlán y Zona Hornos.



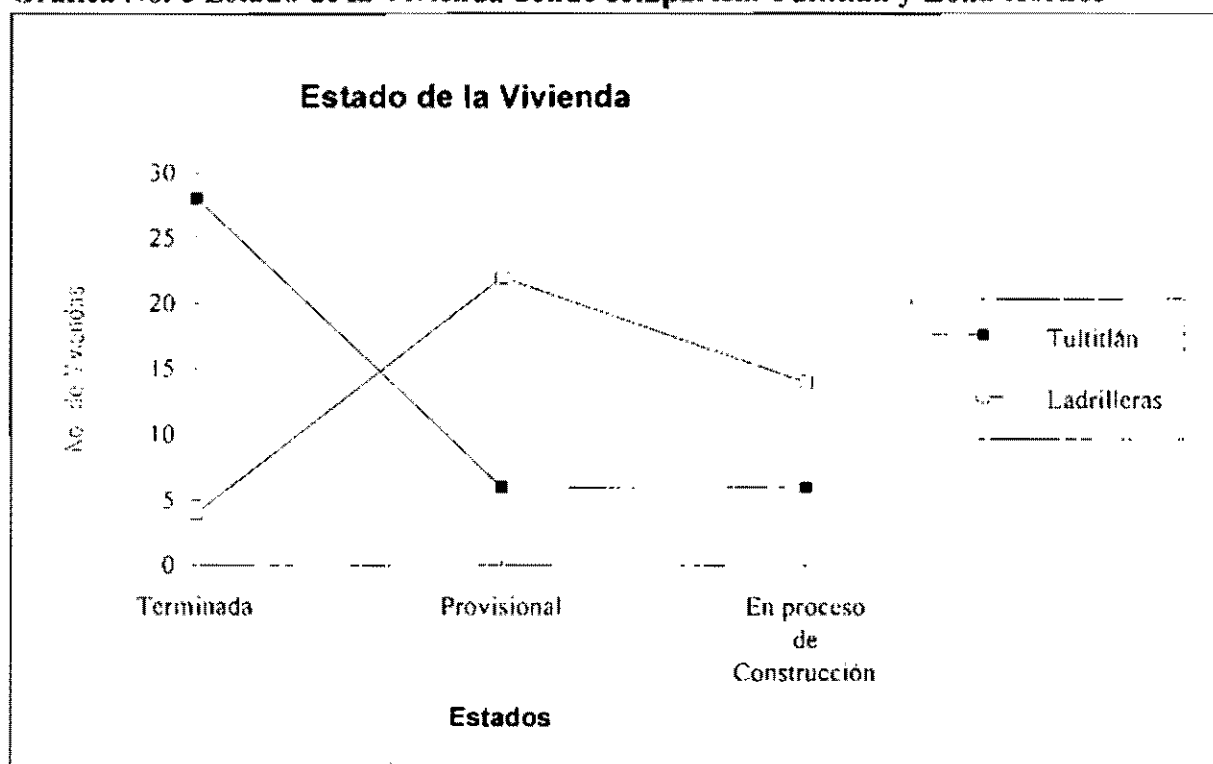
Fuente: Elaboración propia a partir de una muestra de 80 encuestas a familias que comparten una vivienda.

Según estudios del INEGI (Resultados definitivos, datos por localidad -Integración Territorial- de 1990) en el municipio de Tultitlán, existen 49 847 viviendas habitadas, de las cuales, 37 409 corresponden al rubro de casa sola, 11 799 pertenecen a departamentos en edificio ó cuarto de azotea y no especificados se encuentran 597. Esto muestra claramente, que la mayoría de las viviendas son casas construidas con el objetivo ser unifamiliares, aunque después reconviertan su función a ser viviendas multifamiliares. (una sola vivienda para dos o más familias).

El tipo de vivienda predominante en las zonas estudiadas, presento la siguiente conformación:

En la Zona Hornos, se pudo constatar que el 70 por ciento de las viviendas en que se compartía, las características de los espacios habitables para el "arrimado" presentaba formas de Cuarto Redondo, es decir, junto a la vivienda (que consta de un sólo cuarto) construida por los propietarios, en el mismo predio, los arrimados construían un cuarto aledaño a la misma.

Gráfica No. 6 Estado de la Vivienda donde comparten. Tultitlán y Zona Hornos



Fuente. Elaboración propia a partir de una muestra de 80 encuestas a familias que comparten una vivienda.

En Las Ladrilleras, se observó que todas las viviendas estaban construidas a base de materiales de desechos industriales; laminas de cartón, madera vieja, láminas de fierro entre otros materiales precarios. No se observaron vecindades ni departamentos en construcción, y el 30 % de las viviendas correspondió a recintos unifamiliares.

En tanto en la muestra de la Cabecera municipal de Tultitlán, el 75 por ciento se concentro en viviendas de tipo unifamiliar, el 15 por ciento a cuartos redondos y el 10 por ciento en departamentos.

La construcción de las casas es a base de ladrillo rojo y algunas con tabicón, un 95 por ciento las consideran terminadas y una mínima parte en proceso de construcción.

En esta zona no se encontraron viviendas provisionales o hechas a base de materiales desechables como láminas de cartón u otro material precario como en la primera zona.

1. Tenencia del Predio

El 75 por ciento de la tenencia de la tierra en la Zona hornos o ladrillera, correspondía a predios prestados (para trabajar y vivir), un 15 por ciento era prestado (sólo para vivir) y el 10 por ciento se encontraban en posesión.

Los resultados de esta investigación mostraron claramente que estos predios, pertenecían a ejidatarios, que no querían trabajar sus tierras; dado que les convenia, prestarlas para sacar una ganancia adicional a lo que les podía dar sus cosechas agrícolas. Los propietarios cobraban una cuota mensual por familia sobre la producción de ladrillo que realizaban (casi la mitad de ganancia producida en una jornada de trabajo).

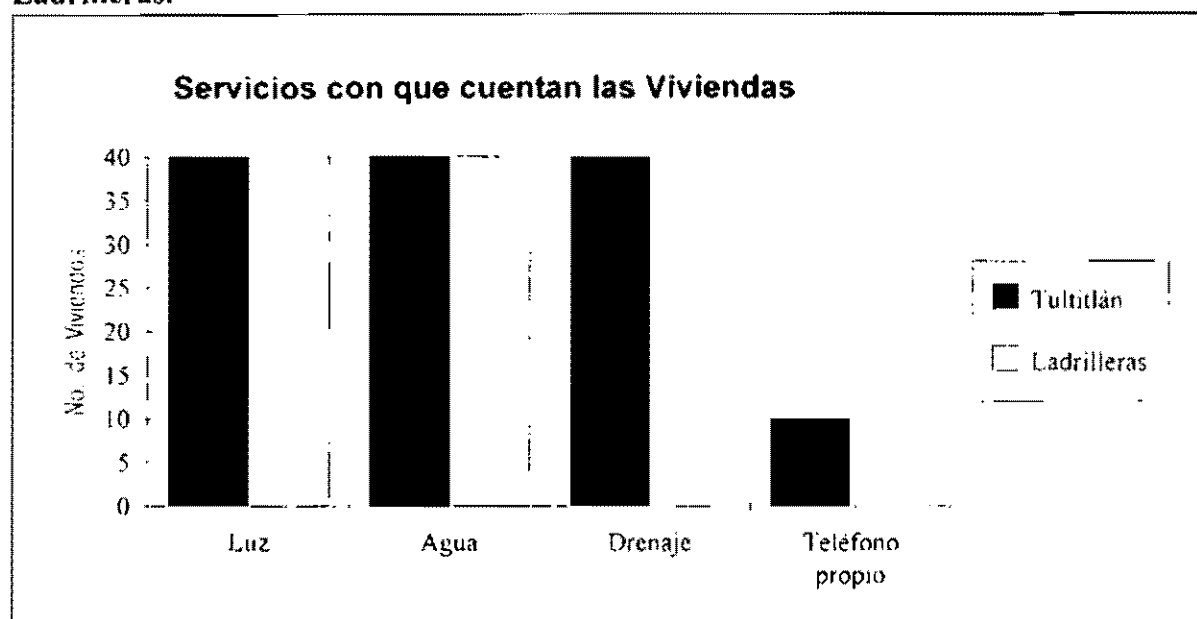
En la muestra de la Cabecera municipal de Tultitlán, el 75 por ciento corresponde a viviendas propias, el 15 por ciento a viviendas rentadas (pero que comparten), y 5 por ciento en posesión y otro igual a prestadas.

En el caso de las viviendas rentadas; tanto la familia "principal" como la familia arrimada cooperaban para la renta y el pago de los principales servicios (Luz y Agua), pero hay un reconocimiento de parte de la familia arrimada de dar un porcentaje menor para la ayuda en el pago de la renta.

D. Servicios con que cuentan las Viviendas

1. Servicios Públicos

Gráfica No. 7 Servicios con que cuentan las Viviendas que Comparten. Tultitlán y las Ladrilleras.



Fuente: Elaboración propia a partir de una muestra de 80 encuestas a familias que comparten una vivienda.

En la Zona hornos, por considerarse únicamente, como una de las veinte colonias ejidales del municipio de Tultitlán, la atención prestada, por las autoridades municipales, ha sido nula, en cuanto a las peticiones presentadas por los colonos de esta zona, y sólo cuentan con luz y agua, careciendo de drenaje y teléfonos públicos.

Sus calles se encuentran mal alineadas, sin nombres y sin guarniciones ni banquetas.

En cuanto electrificación en la zona, se carece totalmente.

En el municipio de Tultitlán, se constato que por ser la cabecera municipal, los servicios públicos, sobresalen a comparación de la primera zona.

En esta se encuentran las viviendas con Luz, Agua, Drenaje en un 100 por ciento, y algunas con teléfono propio (las familias arrimadas).

La mayoría de sus calles se encuentran alineadas, con capas de asfalto, y guarniciones.

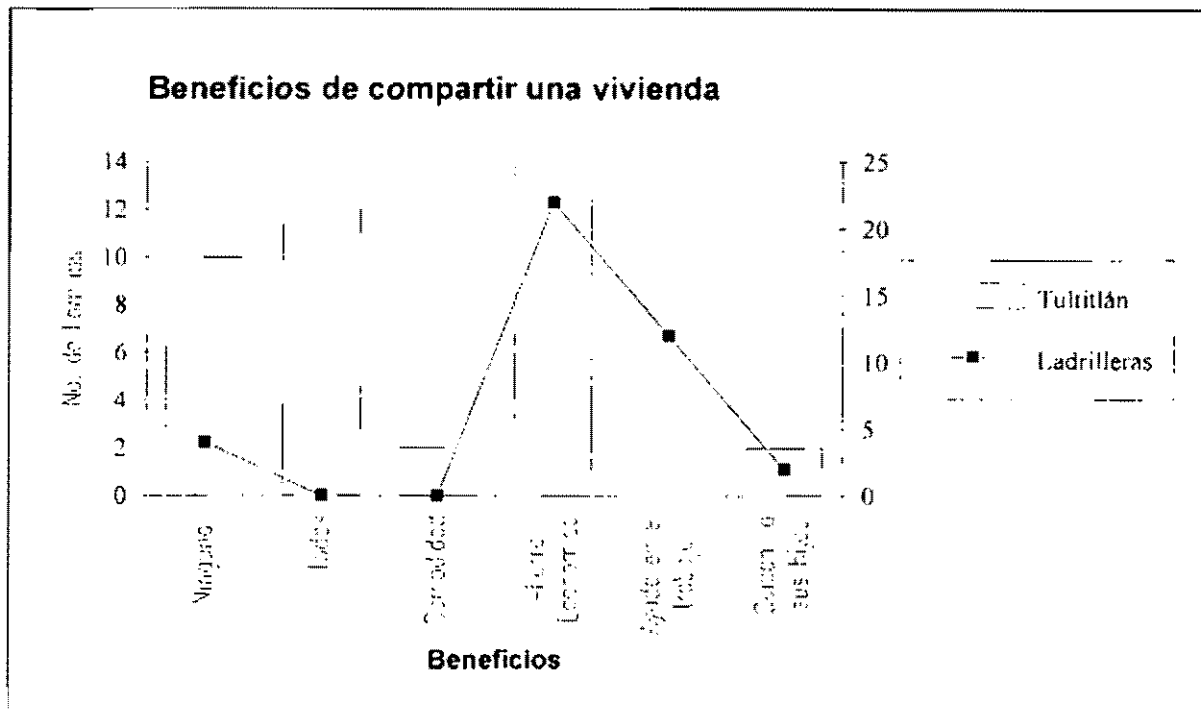
La población en su conjunto cuenta con electrificación en sus calles.

E. Proceso de compartir la vivienda

El proceso de compartir la vivienda ofrece desventajas y ventajas, de diferentes indoles: desde la comodidad ofrecida por parte de la familia principal; hasta un ahorro económico.

Se ha manejado información que "el compartir la vivienda es un acuerdo solidario entre familias, sin embargo, los arrimados asumen a veces ciertos compromisos económicos, no reconocidos como gasto en vivienda, ya sea en la forma de una contribución en dinero a los propietarios o mediante el pago de algunos servicios. (Villavicencio, 1992)

Gráfica No. 8. Beneficios de adquirir una Vivienda Tultitlán y Las Ladrilleras.



Fuente: Elaboración propia a partir de una muestra de 80 encuestas a familias que comparten una vivienda.

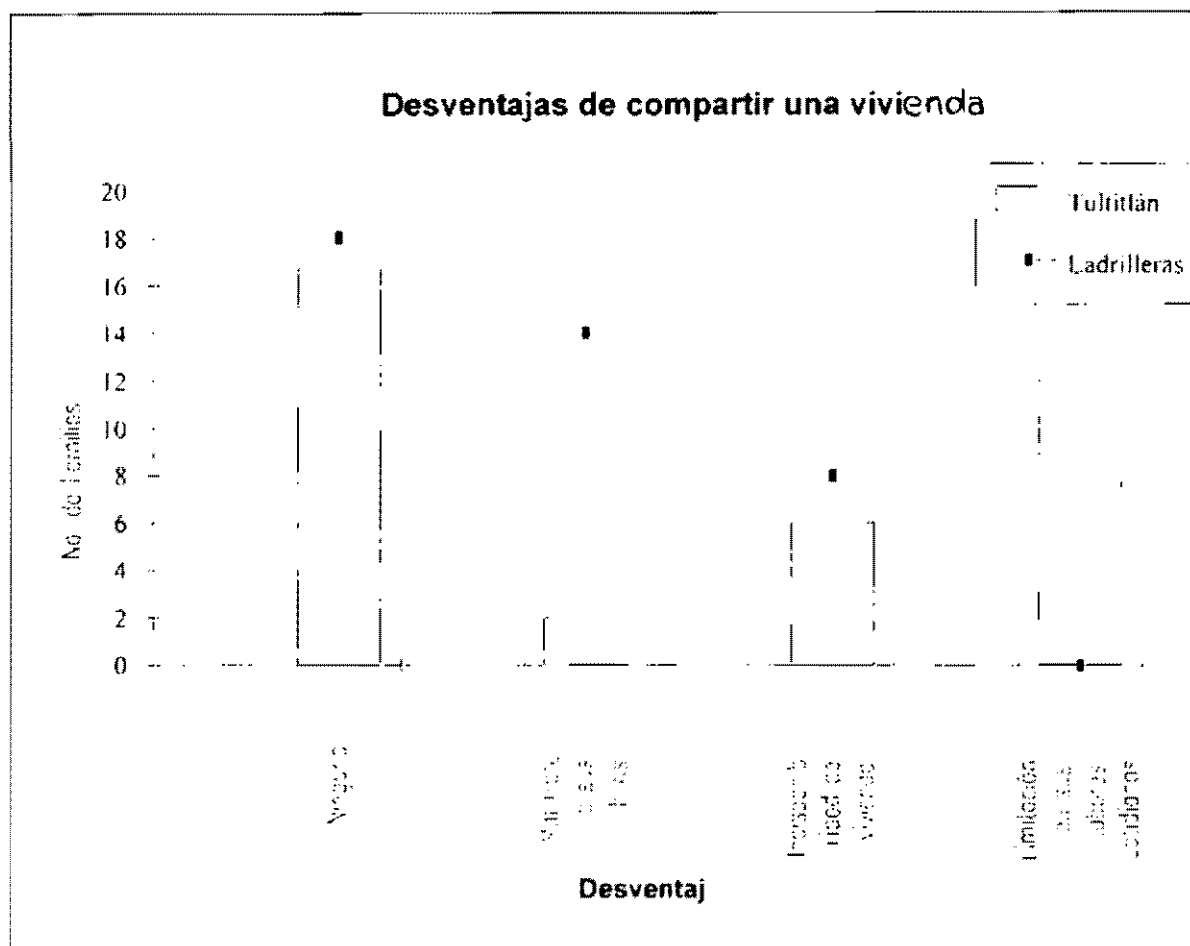
1. Ventajas

Así se constató, que en la Zona Hornos, el mayor beneficio que contraían al compartir la vivienda, era de un ahorro económico en pago de servicios públicos (agua y luz eléctrica), como lo podemos observar en la gráfica anterior, seguido por la ayuda en el trabajo², el cuidado de los hijos entre otras.

En el municipio de Tultitlán el 35 por ciento del total encuestados, dijo que el mayor beneficio que encontraban al compartir su vivienda es el ahorro económico que obtenían de tal situación. Dado que en estos tiempos de crisis, el salario no alcanza para sostener una familia, y mucho menos el mantener una casa-habitación. El 30 por ciento, nos informó que tal situación, era una salida viable a todos sus problemas, tanto económicos como afectivos, que el compartir es la mejor solución para poder vivir cómodamente: contar con una casa terminada que cuente con los servicios públicos elementales, con muebles más completos, que no los que podría adquirir si vivieran solos, en donde se obtienen beneficios como: tener una segura y mejor alimentación; un cuidado especial para con sus hijos; lazos de solidaridad en cualquier tipo de problema, entre otros..

².- Dado que es una Zona, donde la actividad que se destaca es la de homeros, se necesita de varias personas, para la realización de la faena

Gráfica No. 9 Desventajas de Compartir una Vivienda Tultitlán y las Ladrilleras.



Fuente: Elaboración propia a partir de una muestra de 80 encuestas a familias que comparten una vivienda.

2. Desventajas

A pesar de que los encuestados habían respondido, que el compartir, ofrecía ventajas, también se manifestaron por dar a conocer desventajas.

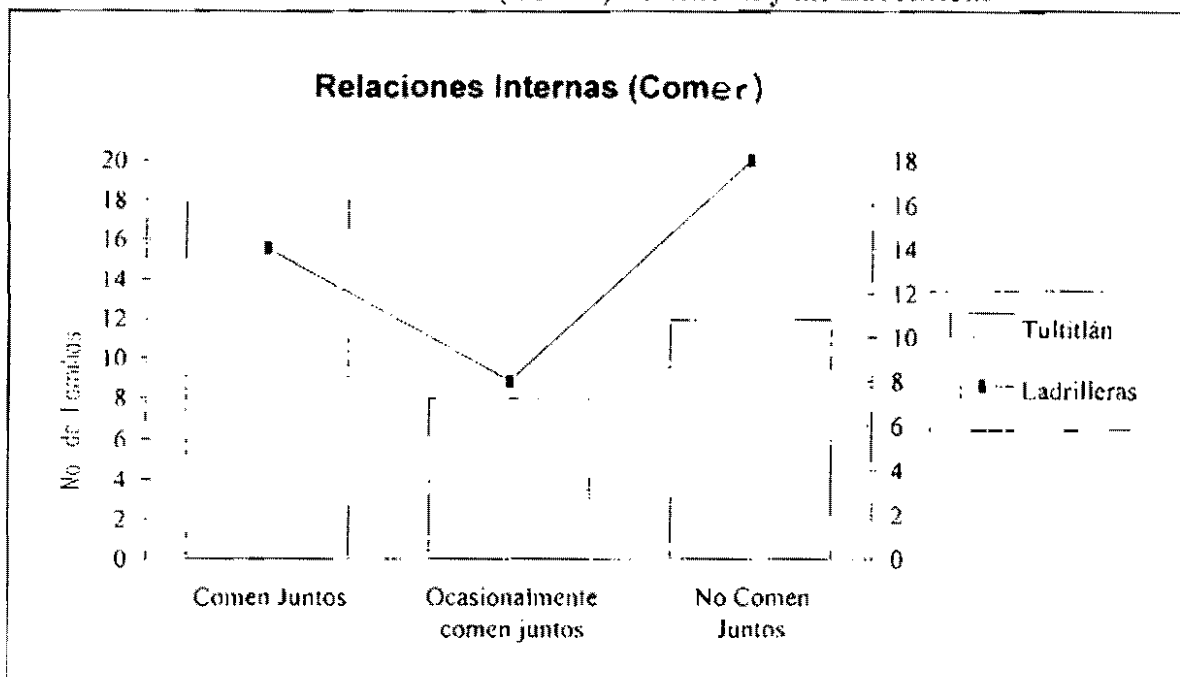
Cabe destacar que el 10 por ciento, de personas encuestadas en la zona hornos, aclararon que no encontraban ningún beneficio al compartir la vivienda, sino todo lo contrario, y que ya estaban hartas de tal situación. de no ser por que tiene una necesidad económica, muy difícil, no compartirían la vivienda con otra familia y mucho menos con dos.

Un 35 por ciento decían, que el mayor problema, era porque sus hijos eran expuestos a un maltrato constante, por parte de los propietarios de la vivienda.

En Tultitlán, un 25 por ciento no estaba de acuerdo con compartir las vivienda, y sólo lo hacía por que no le quedaba otra alternativa, tenían escasa preparación para obtener un trabajo bien remunerado, que les permitiera, tener su vivienda unifamiliar, sin tenerla que compartir.

La problemática se presentaba, en que las madres de la familia arrimada, observaban limitaciones en sus labores cotidianas, (lavar, planchar, cocinar), seguido a esto se presentaba la indisponibilidad de la vivienda, para atender a sus invitados, entre otras muchas actividades, y sólo un 5 por ciento estaba inconforme por el maltrato que recibían sus hijos.

Gráfica No. 11 Relaciones Internas (Comer) - Tultitlán y las Ladrilleras



Fuente: Elaboración propia a partir de una muestra de 80 encuestas a familias que comparten una vivienda.

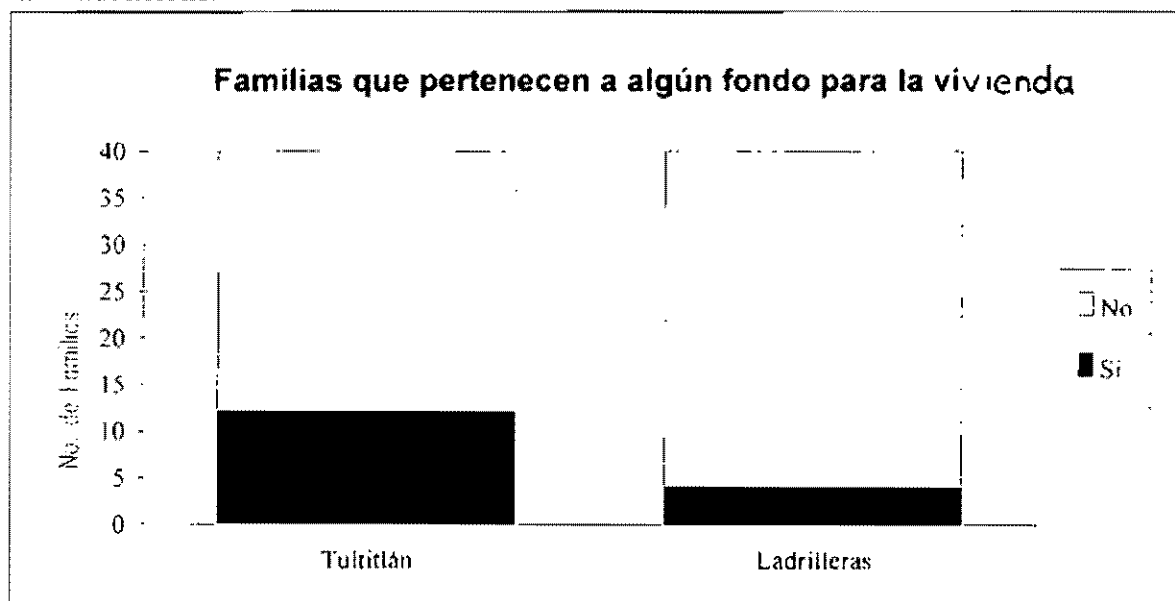
F. Relaciones Internas

Las relaciones que se dan entre los miembros de la familia que comparte su vivienda, en torno a la función de la alimentación, es similar en ambas zonas; en el rubro de comer juntos.

El mayor porcentaje (45%), no comen juntos a pesar de compartir otras funciones. Esta actividad la consideran como una de sus pocas actividades “privadas”.

En el segundo rubro corresponde a aquellos que consideran a este acto como un rito, además de ser una ayuda en el gasto alimenticio.

Gráfica No. 12 Familias que pertenecen a algún fondo para la Vivienda -Tultitlán y las Ladrilleras.



Fuente: Elaboración propia a partir de una muestra de 80 encuestas a familias que comparten una vivienda.

G. Aspiraciones que tienen las familias de adquirir una Vivienda Propia.

Estas se ven limitadas por varios factores condicionantes, entre los que destacan: 1) que no tienen acceso a un programa habitacional gubernamental como lo podrían ser Infonavit o FOVISSSTE, por mencionar sólo algunos; 2) que un gran porcentaje desconoce totalmente

la existencia de programas como Fonhapo en donde, las políticas aplicadas por este sistema permitirían la inclusión de estos, ello adicional que tienen políticas restrictivas además de selectivas.

Las condiciones económicas en que se encuentran sujetas las familias "arrimadas" y que se encuentran reflejadas en el ingreso neto que perciben cada una y los gastos que realizan, para satisfacer sus necesidades primordiales, dan cuenta de este fenómeno. Y 3) Por último, es por que les conviene compartir por un ahorro económico, comodidad, que teniendo una casa-habitación propia no les daría.

Conclusiones:

En los capítulos I y II de este estudio, se observó que las políticas de vivienda implementadas por el gobierno federal desde los años posteriores a la Revolución Mexicana, fueron insuficientes para disminuir el déficit habitacional, a pesar de ser variadas y múltiples. Esto se debió, entre otras causas, a su ineficacia así como por el desmesurado crecimiento demográfico del país --principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México--que se registró hasta la década de los setenta.

Desde la creación de los primeros organismos de vivienda en México (1925), los esfuerzos del gobierno en la materia se canalizaron a proyectos aislados, promovidos por una multiplicidad de organismos en beneficio de determinados usuarios no muy representativos de la población necesitada de vivienda.

A pesar de que el artículo 123 constitucional hacía referencia --hasta 1972, cuando se crea el Infonavit-- a la obligación de los patrones para proporcionar a sus trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, ese precepto no se cumplió y conforme pasó el tiempo se hizo aún más inalcanzable. Baste con señalar que para 1964, menos del dos por ciento de la población nacional ocupaba una vivienda promovida por el sector público, lo que indica claramente, al menos hasta ese periodo, la ineficacia del Estado para incidir en la producción de vivienda destinada a los que menos tienen.

La demanda de casa-habitación creció prácticamente al mismo ritmo que el crecimiento demográfico del país, particularmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, lo que rebasó a los modestos proyectos gubernamentales de dotación de vivienda, a pesar de que en la década de los setenta organismos de seguridad social como el IMSS e ISSSTE manifestaron cierta continuidad en sus programas habitacionales. Ante esa situación, la mayoría de la población no pudo acceder a los mecanismos de dotación de vivienda debido

a la insolvencia económica y a la reducida cantidad de espacios construidos, muy por debajo de la demanda.

En la década de los ochenta, aún cuando se elevó a rango constitucional el derecho a una "vivienda digna", y se creó el Fonhapo con el propósito de atender a la población no asalariada y con ingresos económicos inferiores a 2.5 salarios mínimo, los efectos de la severa crisis económica iniciada en 1982, que trajo aparejado un proceso inflacionario que alcanzó niveles sin precedentes, ocasionaron en los organismos de vivienda una considerable descapitalización por la falta de solvencia económica.

Además, la actividad de la industria constructora se contrajo, ocasionando el cierre de empresas del ramo. Ello condujo a que se diera una fuerte especulación en el mercado inmobiliario, al dejarse de construir espacios habitacionales que a su vez propiciaron el aumento de las rentas de los ya existentes.

En ese periodo, el gobierno pasaba por un momento de transición, había dejado de ser sólo constructor de los espacios habitables para convertirse únicamente en promotor y otorgante de créditos de vivienda, lo que elevó aún más el déficit habitacional.

Para la década de los noventa, el Estado cambia sus políticas de vivienda; tal pareciera que basa sus estrategias en términos de estricta rentabilidad al anteponer la posibilidad de recuperar los créditos otorgados. Además, los créditos de vivienda ya no son expedidos mayoritariamente por los organismos oficiales, sino por las instituciones bancarias con tasas de interés comerciales, ajustadas al mercado de dinero, y por supuesto, inalcanzables para las familias más necesitadas. Todo esto sin contar los fenómenos de carácter económico registrados a partir de la segunda quincena de diciembre de 1994.

Lo más lamentable es que las instituciones de gobierno, que se ocupan de la vivienda se están convirtiendo a la fecha en intermediarios entre los miles de solicitantes y las instituciones bancarias. Organismos como el Infonavit, que llegó a considerarse como uno de los más importantes en su tipo en América latina, ha perdido importancia en el otorgamiento de créditos (ya no digamos espacios físicos) para la vivienda, lo cual ha

llevado a que población necesitada tienda a recurrir a otro tipo de soluciones para satisfacer su necesidad de casa-habitación.

Así, la Vivienda Compartida --tema del tercer capítulo-- resultó ser, una opción viable para los demandantes de vivienda que no tuvieron acceso a los beneficios de las políticas habitacionales del gobierno. Esta forma de residencia se emplea no sólo para satisfacer la necesidad primordial de protegerse del medio ambiente y desarrollar sus actividades cotidianas, sino también porque el compartir con otra familia la vivienda, representa otros beneficios relacionados con el ahorro económico, la manutención de una casa habitación, así como el cuidado de los hijos.

Esta forma de acceder a una vivienda como hemos visto anteriormente, ocurre principalmente en los estratos sociales bajos y medios, aunque no se descarta que existan viviendas compartidas en aquellos sectores con un nivel económico alto, y que podría ser tema para un estudio más amplio.

Esta investigación, por lo limitado de los recursos con lo que se contó, únicamente se concentró en los estratos medios y bajos, de los cuales podemos decir lo siguiente: en los sectores de la sociedad con menores recursos económicos, la vivienda compartida funciona incluso como una condición residencial estable y normal. Sin embargo, los arrimados que se encuentran en los estratos medios, es más común que la vivienda compartida sea sólo una fórmula transitoria de solución al problema habitacional; se trata principalmente de parejas jóvenes que aspiran a contar con una vivienda propia y el tiempo de permanencia de "arrimados" depende de lapso de tiempo que tarden para conseguir un crédito o una vivienda propia.

Se encontró principalmente en los sectores sociales más bajos que un gran porcentaje de los propietarios de la vivienda, muestran amplia disposición para compartir su casa, especialmente con familiares cercanos (casi siempre hijos de familia), manifestándose un alto grado de solidaridad, donde los lazos afectivos son la constante y que se manifiestan

ante la imposibilidad de la familia arrimada de conseguir -- y de mantener-- una vivienda propia.

Se pudo constatar también, que entre más bajo sea el estrato social al que pertenecen los "arrimados" el espacio físico de la vivienda se reduce. Esto origina trastornos en la vida familiar porque existe una mínima - y a veces nula- privacidad. Los arrimados por lo general no tienen libertad de maniobra ni disposición de los recintos, salvo consentimiento de los dueños.

En cuanto a las características de las viviendas compartidas, en esta investigación encontramos que son variadas. Para que una casa albergue a más de una familia no se necesita que ésta esté 100% terminada, pues encontramos desde recintos que podrían calificarse como provisionales en base a los materiales con que fueron edificadas -láminas de cartón, madera, entre otros-- , hasta aquéllas con acabados costosos. Puede haber arrimados desde un cuarto redondo, hasta viviendas donde estos disponen de baño propio, cuarto de dormir y donde preparar sus alimentos por separado.

Cabe señalar que ante la situación económica actual, los arrimados en su mayoría aceptan que esa forma de residencia les representa ciertas comodidades. La vivienda compartida trae consigo ventajas, casi siempre relacionadas con el gasto familiar: alimentos, vestido, cuidado de los hijos, pago de servicios, renta, entre otros, también ocasiona diversos trastornos para la vida familiar y conyugal.

Lo cierto es que la Vivienda Compartida en este momento ha servido como una solución viable para un sector significativo de la población que no ha encontrado solución a su problema de una casa habitación propia. Y aunque no se cuentan con cifras oficiales que puedan dar cuenta de su magnitud, parece ser un fenómeno que está presente cada vez más en la sociedad mexicana, según se pudo constatar durante la investigación realizada mediante la cual se constató que a esta modalidad de satisfacer la necesidad de una casa habitación recurre un gran número de personas. Tan sólo en la zona de las ladrilleras, al menos el 50 por ciento de la población comparten vivienda.

En este sentido, podríamos pensar incluso en implementar un programa de ampliación de aquellos recintos en los que se comparta la vivienda --utilizando los predios ya habitados-- como una medida para aliviar el déficit de espacios habitacionales, sobre todo en aquellas zonas urbanas densamente pobladas, donde se registran altos índices de hacinamiento.

A pesar de los aportes sobre la vivienda compartida que aquí ponemos a consideración del lector, sería apropiado realizar una investigación más amplia con recursos suficientes para analizar detalladamente esta problemática, de acuerdo a las diversas regiones del país, tomando en cuenta las variaciones de la economía nacional y el particular sentido de organización, usos y costumbres de los habitantes de determinadas zonas, para corroborar la factibilidad de alentar este tipo de acceso a una vivienda o evitar siga ocurriendo.

La vivienda compartida es una forma de acceder a una casa habitación que se está dando en México, sobretodo en las zonas urbanas y que merece la atención de aquellos que aspiren a entender que es el urbanismo y la sociología urbana. Esta modesta investigación quiere ser un llamado para propios y extraños para que vuelvan los ojos a la ciudad, sus habitantes y sus espacios habitables.

Bibliografía

- Catalán Valdés, Rafael. Las nuevas políticas de vivienda. Una Visión de la Modernización de México. FCE. México 1994, 234 pag.
- Connolly, Priscilla. La Producción de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Investigación sobre vivienda II. COPEVI. México. 1977, 106 pag.
- COPLAMAR, Necesidades esenciales en México. Situación actual y perspectivas al año 2000. Vivienda, Siglo XXI, México 1982.
- Córdoba, Barradas Luis. Breve Historia de Tlutilán de Mariano Escobedo. 1986, 75 pag.
- Duhau, Emilio. Urbanización popular y políticas de suelo en la Ciudad de México. México, D.F. 1991. Pp 139-303
- FONHAPO, Reglas de Operación y Políticas de administración Crediticia. México, 1989.
- FONHAPO, Programa de Evaluación 1991, México 1991
- FOVI-Banco de México, Programa Financiero de Vivienda, FOVI, México 1993.
- Garza, G. y Schteingart, M. La Acción Habitacional del Estado en México. El Colegio de México. México 1978.
- INEGI, Estadísticas históricas de México, t I , México 1990.
- INEGI, Resultados Definitivos, Estado de México. Datos por localidad (Integración Territorial). 1990.
- INEGI, Censos Generales de Población VIII y IX.
- INFONAVIT. "Disposiciones legales", 5a. Edición, México, 1982. Instructivo para la presentación, integración y tramite de Promociones de Vivienda México. 1982.
- Jaramillo, Samuel. "Las formas de Producción del Espacio construido en Bogotá", en Emilio Pradilla (Coordinador) Ensayos sobre el problema de la Vivienda en América Latina. UAM-X 1982, Pp 173-212 (IV. Formas del Espacio Construido).

Longoria, Martín. "Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular (CONAMUP)" en Espacios 1. Que opina la izquierda de sí misma. 1a. reedición agosto 1986, México.

Villavicencio, Judith. Acción Habitacional y Vivienda popular. Una propuesta de Programa. México, D.F. 1991, Pp 277-203

Villavicencio, Judith. Vivienda Compartida y arrimados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, D.F. 1991 pp 23..

Villavicencio, Judith y Ana Ma. Durán. "La Vivienda en la ZMCM", en Observatorio de la Ciudad de México, en René Coulomb, Emilio Duhau, (Coordinadores) Centro de la Vivienda Estudios Urbanos. México, D.F. 1993. Pp 157-182.

Diccionario Enciclopédico SALVAT, 20 Tomos. Tomo Núm. 20 Pp 350-365.

Varios, La Vivienda en el Régimen del Presidente Miguel de la Madrid 1982-1988 s/a.

Informe de la SEDUE 1990-1991, pag. 29

Programa Nacional de Desarrollo Urbano y vivienda, 1984-1990 SEDUE, Poder Ejecutivo, p. 29

Varios. Sistema de Información para la Planeación de Vivienda SEDUE, septiembre de 1987.

Anexo Metodológico I.

Objetivos Generales.

- 1) Estudiar y conocer los principales lineamientos y objetivos de las políticas de vivienda en México, así como tipos de acciones institucionales.
- 2) Conocer las características de las familias que comparten una vivienda, así como las características de las viviendas en si mismas.

Objetivos Específicos.

- 1) Entender la evolución de la acción habitacional del estado, desde la creación de los primeros organismos hasta nuestros días (1994).
- 2) Identificación de las demandas de vivienda por parte de sectores de bajos y medios recursos económicos.
- 3) Estudiar que tipo de población comparte la vivienda y cuales son sus principales características demográficas y socioeconómicas.
- 4) Examinar las características espaciales de la vivienda; superficie, núm. de cuartos, material de construcción, entre otros.
- 5) Considerar que relaciones existen entre las familias que comparten una vivienda.
- 6) Identificar las aspiraciones de las familias que comparten, en relación con la tenencia de su predio y pertenencia a algún fondo para la vivienda..

Hipótesis.

- 1) La Vivienda en cualesquiera de sus variantes, ha sido el satisfactor mínimo de bienestar para cualquier tipo de población, independiente del estrato social en que se ubique, pero sin embargo, a pesar de significar lo anterior el ritmo de construcción o de solución a la demanda de vivienda es insuficiente.

2) La Vivienda Compartida es un fenómeno creciente de las colonias populares consolidadas que quizás se deba a:

a) Que la población esta pasando por una crisis económica que no le permite obtener una vivienda propia.

b) Que no existe una respuesta adecuada por parte de los organismos de vivienda pública.

3) Los arrimados prefieren compartir una vivienda, ya que obtienen así un gran ahorro en servicios públicos, como luz y agua, entre otros, y muchas veces la renta de la misma.

4) Los arrimados son gente muy joven (recién casados) o viejos, que por lo general son familiares cercanos de los dueños de la vivienda, entre los cuales existe un lazo de solidaridad bastante marcado.

Anexo Metodológico II.

Zonas de Estudio

El estudio se realizó en dos zonas localizadas en el municipio de Tultitlán de Mariano Escobedo, Estado de México -- una ubicada en la cabecera municipal y otra en una colonia marginada de la misma demarcación, denominada " Zona Hornos". Ambas pertenecientes a la Zona Metropolitana de la ciudad de México (ZMCM) y con más de 25 años de existencia.

Tultitlán alcanza el rango de municipio el 12 de junio del año de 1820, lo que convierte en uno de los más antiguos del Estado México, alcanza tal mérito el 14 de octubre de 1870. Tultitlán quedo incluido en el Distrito de Cuautitlán y es a partir del 16 de febrero de 1902 que adquiere el nombre con el que hasta hoy se le conoce Tultitlán de Mariano Escobedo. Por decreto número 49 hecho por el Gobernador Constitucional del Estado de México el señor José Vicente Villada el día 20 de agosto de 1969 se acordó elevar la categoría de la cabecera municipal de pueblo Villa, designación que perdura hasta la fecha.

La denominación de Tultitlán proviene desde la fundación de este pueblo de Tultitlán, fue aplicado al municipio con la palabra colectiva de la lengua mexicana TOLTITLAN, que quiere decir "JUNTO AL TULAR" o "LUGAR DEL TULE" , Tollin-Tule, juncia o espadaña; Tlan-Junto, entre o cerca.

A. El espacio Físico.

1. Localización geográfica actual.

El municipio de Tultitlán se encuentra ubicado en la zona noreste del estado de México, en donde se inicia el Valle Cuautitlán y forma parte de la zona conurbada con el Distrito Federal.

Su ubicación en el planisferio es entre los paralelos 19° 34' 25" y 19° 39' 37" de latitud y los meridianos 99° 07' 27" y 99° 11' 27" de longitud oeste.

B. Extensión Territorial

El municipio de Tultitlán ocupa una superficie de 71.08 km².

C. Límites

El municipio limita al norte con Cuautitlán, Tultepec y Nextlalpan; al sur con Tlalnepantla y el Distrito Federal, al este da con Ecatepec, Coacalco y Jaltenco, y al oeste con Cuautitlán Izcalli.

Para efectos políticos Tultitlán pertenece a los Distritos electorales 19 local y 34 federal.

Políticamente, el municipio se integra de ocho barrios: La Concepción, Belem, Nativitas, San Bartolo, San Juan, Los Reyes y Santiaguito.

Cuatro pueblos: nueve colonias, veinte fraccionamientos dieciocho condominios, veinte colonias Ejidales, entre las cuales se encuentra **Las Ladrilleras** (oficialmente) o la llamada **Zona Hornos**, cinco parques industriales y cuatro zonas industriales.

C. Organización Política

1. Gobierno

a. Autoridades Locales

El gobierno municipal de Tultitlán se basa, fundamentalmente, en las constituciones política federal y estatal, y en la ley Orgánica Municipal del Estado de México del 5 de julio de 1973. Está integrado por un presidente municipal, un síndico procurador y nueve regidores, así como por los directores de los diversos departamentos, quiénes integran el cuerpo directivo y son nombrados por el presidente municipal.

2.- *Financiamiento Municipal*

a. El presupuesto anual de ingresos en 1990 fue de 34 mil 466 millones 822 mil 946 pesos, el cual se obtuvo de la siguiente manera:

INGRESOS	CANTIDADES
Impuestos	\$ 14,155,197,472
Derechos	\$ 5'603,714,516
Aportaciones de mejoras	\$ 975,515,895
Productos	\$ 998,812,381
Aprovechamientos	\$ 762,604,468
Participaciones	\$ 11'970,978,214
Total	\$ 34'466,822,964

D. Demografía.

1. *Población.*

El municipio de Tultitlán cuenta con una población de 246 464 habitantes, de los cuales 16 266 pertenecen al la cabecera municipal y 1 116 corresponden a Las Ladrilleras.

Grupos étnicos y lingüísticos.

Entre los habitantes del municipio de Tultitlán el idioma ponderante es el español y alguna lengua indígena como náhuatl, el otomí y el mazahua han desaparecido.

Natalidad y mortalidad

En cuanto a los nacimientos en 1989 hubo 4,000 para 1990 el número ascendió a 4,239. Por lo que respecta a las defunciones en 1989 hubo 400 y para 1990 el número ascendió a 549.

Enfermedades Características

Las enfermedades más frecuentes entre la población infantil son: .. caries dental, amigdalitis, faringitis, anemias, sarampión y bronconeumonía.

Las enfermedades más frecuentes entre la población adulta son: cirrosis hepática, neumonía y bronconeumonía.

Nuestra segunda zona, es una de las veinte colonias ejidales pertenecientes al municipio de Tultitlán. y por lo consiguiente posee casi en su mayoría las características de la zona anterior a diferencia de que si bien en nuestra primer zona se agrupan sectores de medios y bajos recursos económicos, en la presente se concentran aquellos identificados como de bajos recursos económicos, además existe una redensificación en casi todas las viviendas existentes. Cuenta con mas de 25 años de constituida; La presente colonia, se formó por la venta ilegal de ejidos y aunque sus papeles ya fueron regularizados, aún se le sigue considerando como una colonia ejidal, para los fines que a esta convenga.

Encuesta **VIVIENDA COMPARTIDA**

Encuesta No. _____

Encuestador: _____ Hora: _____ Fecha: _____

Dirección: _____ Núm: _____ Colonia _____

Composición Familiar

¿Quién vive aquí?

Miembro familiar	Parentesco con el jefe	Sexo M. F.	Edad	Escolaridad	Ocupación	
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						

¿Cuántas familias viven aquí en total _____ ()

II CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA.

Tipo de la Tenencia del Predio:

Antecedentes de la Vivienda en México y Vivienda Compartida en la ZMCM

Propio _____	En posesión _____	Propio _____	Prestado _____	()
Superficie _____ del Predio _____	Metros ² _____ x _____		()	

III TIPO DE VIVIENDA DEL QUE COMPARTE:

Su casa es:

Unifamiliar _____	Vecindad _____	Departamento _____	Cuarto _____ Redondo _____	()
-------------------	----------------	--------------------	-------------------------------	-----

Uso de los recintos, y número.

¿Cuántos cuartos de dormir tiene para su uso exclusivo?	()
¿Cuántos cuartos de dormir comparte?	()

El Baño es:

Uso exclusivo _____	de ambas familias _____	()
---------------------	-------------------------	-----

La Cocina es:

Uso exclusivo _____	de ambas familias _____	()
---------------------	-------------------------	-----

La Sala es:

Uso exclusivo _____	de ambas familias _____	()
---------------------	-------------------------	-----

Acostumbra a cocinar y comer junto con la otra familia?

Cocinar _____	Si _____	No _____	A veces _____	()
Comer _____	Si _____	No _____	A veces _____	()

IV ESTADO DE LA VIVIENDA.

Considera usted que su vivienda esta

Terminada_____	Provisional_____	En proceso de Construcción_____	()
----------------	------------------	------------------------------------	-----

V. ALGUNO DE LOS QUE VIVEN AQUI, PERTENECE A ALGÚN FONDO PARA LA VIVIENDA COMO:

No_____	Infonavit_____	Fovissste_____	Fonhapo_____	()
Quién? _____				()

VI. CON QUE SERVICIOS CUENTA LA VIVIENDA (COMPARTIDA)

Agua_____	Luz_____	Drenaje_____	Teléfono propio_____	()
-----------	----------	--------------	-------------------------	-----

¿Quién paga?	Familia principal	Familia que comparte	Ambas familias	()
Predial				()
Luz				()
Agua				()
Renta				()

CUANTO GASTA EN LOS SIGUIENTES SERVICIOS

Comida	()
Transporte	()
Salud	()
Educación	()
Predial	()
Luz	()
Agua	()
Gas	()

EFFECTÚA OTRO GASTO IMPORTANTE ?

Si _____	No _____	Cuáles _____	()
----------	----------	--------------	-----

¿Cuántos años tiene de vivir aquí? _____ ()

¿Qué beneficios tiene para usted compartir una vivienda? _____
_____ ()

¿Qué desventajas le ve el compartir la vivienda? _____
_____ ()

¿Ha buscado usted otra vivienda en los últimos dos años _____ ()

Si ____ ¿Por qué? _____ ()

No ____ ¿Por qué? _____ ()

¿Tiene algún problema con la otra familia? Si _____ No _____ ()

¿Cuál ? _____ --()

¿Cuál es el ingreso económico total? _____ salarios mínimos. ()

Marco Conceptual relacionado con la Vivienda

A. Constitución Política.

Art. 4o. Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa

Art. 123. Apartado A, Frac. XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones. Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda.

Sistema Nacional de Vivienda (1984)

Conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y meteorológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.

B. Programa Nacional de Vivienda. (1990-1994)

El programa ratifica los principios políticos enunciados en el Artículo 4o Constitucional, se formula con apego al Artículo 25 Constitucional y a los artículos 8 y 10 de la Ley Federal de Vivienda.

Glosario

Alfabeta: Persona de 15 años y más que declare saber leer y escribir un recado.

Analfabeta: Persona de 15 años y más que declare no saber escribir un recado.

Autogestión: Encauzar el enorme potencial de la capacidad de la sociedad mediante el establecimiento de líneas de crédito que permitan ofrecer suelo, iniciar la operación del crédito y de parques de materiales.

Casa en Vecindad: Vivienda particular de construcción fija que forma parte de un conjunto de viviendas agrupadas en donde se comparte algunos de los servicios, como el agua entubada o el excusado.

Casa Sola: Vivienda particular de construcción fija con acceso independiente desde la calle o el campo.

Constructores: Personas físicas y morales inscritas en el registro de constructores que al efecto llevan los organismos de vivienda principalmente.

Cuarto: Espacio de la vivienda, cerrado o separado por paredes fijas, de cualquier material, usado o destinado para alojar personas. (Los baños, pasillos, patios no son considerados como cuartos de viviendas.

Déficit habitacional: Se le considera una demanda no satisfecha de nuevas viviendas, que se origina tanto en las necesidades debidas al crecimiento de la población y/o a la formación de nuevas familias, como al deterioro y fin de la vida útil de muchas viviendas existentes.

Derechohabientes: Personas sujetas a una relación de trabajo regidas por el art. 123 apartado "A" de la Constitución Políticas de los Estados Unidos Mexicanos, inscritas en el Infonavit.

Entidad Federativa: Unidad geográfica mayor de la división político - administrativa del país. que es parte integrante de la federación. (El territorio Nacional se divide en 31 Estados y un DF)

Jefe del Hogar: Persona reconocida como tal por los miembros del hogar.

Municipio: Base de la división territorial y de la organización político - administrativa de las entidades federativas.

Ocupantes en la Vivienda Particular. Total de personas que residen habitualmente en una vivienda particular.

Vivienda: Estructura construida por el hombre para responder a ciertos requerimientos de la vida cotidiana de una familia.(Villavicencio... Durán..., 1993)

Vivienda de interés social: Aquella cuyo valor, al termino de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por quince el salario mínimo elevado al año, vigente en el área geográfica que se trate.

Vivienda Popular: Aquella cuyo valor, al termino de su edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 25 el salario mínimo vigente general elevado al año.